

## II

(Atos não legislativos)

## REGULAMENTOS

## REGULAMENTO (UE) 2017/1986 DA COMISSÃO

de 31 de outubro de 2017

**que altera o Regulamento (CE) n.º 1126/2008 que adota determinadas normas internacionais de contabilidade nos termos do Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho no que diz respeito à Norma Internacional de Relato Financeiro 16**

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia,

Tendo em conta o Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho de 2002, relativo à aplicação das normas internacionais de contabilidade <sup>(1)</sup>, nomeadamente o artigo 3.º, n.º 1,

Considerando o seguinte:

- (1) O Regulamento (CE) n.º 1126/2008 da Comissão <sup>(2)</sup> adotou determinadas normas internacionais e interpretações vigentes em 15 de outubro de 2008.
- (2) Em 13 de janeiro de 2016, o International Accounting Standards Board (IASB) publicou a Norma Internacional de Relato Financeiro (International Financial Reporting Standard) IFRS 16 *Locações*. Esta norma visa melhorar o relato financeiro sobre os contratos de locação.
- (3) A adoção da IFRS 16 implica emendas consequenciais às seguintes normas ou interpretações de normas: as normas IFRS 1, IFRS 3, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13, IFRS 15; as Normas Internacionais de Contabilidade (IAS) 1, IAS 2, IAS 7, IAS 12, IAS 16, IAS 21, IAS 23, IAS 32, IAS 37, IAS 38, IAS 39, IAS 40 e IAS 41; as Interpretações do International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 1 e IFRIC 12; e as Interpretações do Standing Interpretations Committee (SIC) 29 e SIC-32.
- (4) O processo de consulta junto do Grupo Consultivo para a Informação Financeira na Europa confirmou que a IFRS 16 preenche os critérios de adoção previstos no artigo 3.º, n.º 2, do Regulamento (CE) n.º 1606/2002.
- (5) Por conseguinte, o Regulamento (CE) n.º 1126/2008 deve ser alterado em conformidade,
- (6) As medidas previstas no presente regulamento estão em conformidade com o parecer do Comité de Regulação Contabilística,

ADOTOU O PRESENTE REGULAMENTO:

*Artigo 1.º*

O anexo do Regulamento (CE) n.º 1126/2008 é alterado do seguinte modo:

- a) é aditada a Norma Internacional de Relato Financeiro (IFRS) 16 *Locações* conforme consta do anexo do presente regulamento;

<sup>(1)</sup> JO L 243 de 11.9.2002, p. 1.

<sup>(2)</sup> Regulamento (CE) n.º 1126/2008 da Comissão, de 3 de novembro de 2008, que adota determinadas normas internacionais de contabilidade nos termos do Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho (JO L 320 de 29.11.2008, p. 1).

- b) as normas IAS 1, IAS 2, IAS 7, IAS 12, IAS 16, IAS 21, IAS 23, IAS 32, IAS 37, IAS 38, IAS 39, IAS 40, IAS 41, IFRS 1, IFRS 3, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 13, IFRS 15, IFRIC 1, IFRIC 12, SIC-29 e SIC-32 são alteradas em conformidade com a IFRS 16 constante do anexo do presente regulamento.

*Artigo 2.º*

As empresas devem aplicar as emendas a que se refere o artigo 1.º, o mais tardar, a partir da data de início do seu primeiro exercício financeiro que comece em ou após 1 de janeiro de 2019.

*Artigo 3.º*

O presente regulamento entra em vigor no vigésimo dia seguinte ao da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

O presente regulamento é obrigatório em todos os seus elementos e diretamente aplicável em todos os Estados-Membros.

Feito em Bruxelas, em 31 de outubro de 2017.

*Pela Comissão*  
*O Presidente*  
Jean-Claude JUNCKER

\_\_\_\_\_

## ANEXO

## Norma Internacional de Relato Financeiro 16

*Locações*Norma Internacional de Relato Financeiro 16 *Locações*

## OBJETIVO

1. **A presente norma estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de locações. O objetivo é garantir que os locatários e os locadores fornecem informações pertinentes de uma forma que represente fielmente essas transações. Estas informações constituem a base para os utilizadores das demonstrações financeiras avaliarem o efeito que as locações têm na posição financeira, no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa de uma entidade.**
2. Quando aplicarem esta norma, as entidades devem tomar em consideração os termos e condições dos *contratos* e todos os factos e circunstâncias pertinentes. As entidades devem aplicar esta norma de modo coerente com os contratos com características semelhantes e em circunstâncias semelhantes.

## ÂMBITO

3. As entidades devem aplicar esta norma a todas as locações, incluindo as locações de ativos sob direito de uso incluídos numa *sublocação*, exceto:
  - a) Locações para explorar ou usar minérios, petróleo, gás natural e recursos similares não regeneráveis;
  - b) Locações de ativos biológicos abrangidos pelo âmbito de aplicação da IAS 41 *Agricultura* detidos por um locatário;
  - c) Acordos de concessão de serviços no âmbito da IFRIC 12 *Acordos de Concessão de Serviços*;
  - d) Licenças de direitos de propriedade intelectual concedidas por um locador no âmbito da IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes*; e
  - e) Direitos detidos por um locatário ao abrigo de acordos de licenciamento no âmbito da IAS 38 *Ativos Intangíveis* para itens tais como películas cinematográficas, registos de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor (*copyrights*).
4. Um locatário pode, mas não é obrigado a, aplicar esta norma a locações de ativos intangíveis que não as descritas no parágrafo 3, alínea e).

## ISENÇÕES DE RECONHECIMENTO (PARÁGRAFOS B3–B8)

5. Um locatário pode optar por não aplicar os requisitos previstos nos parágrafos 22–49 a:
  - a) *Contratos de locação a curto prazo*; e
  - b) *Contratos de locação em que o ativo subjacente tenha pouco valor* (conforme descrito nos parágrafos B3–B8).
6. Se um locatário optar por não aplicar os requisitos previstos nos parágrafos 22–49 aos contratos de locação a curto prazo ou às locações em que o ativo subjacente tenha pouco valor, esse locatário deve reconhecer os *pagamentos de locação* associados a esses contratos como uma despesa, quer numa base linear ao longo do *prazo da locação*, quer noutra base sistemática. O locatário deve aplicar outra base sistemática se essa base for mais representativa do seu padrão de benefício.
7. Se um locatário contabilizar contratos de locação a curto prazo aplicando o parágrafo 6, deve considerar que a locação é uma nova locação para efeitos desta norma se:
  - a) Houver uma *alteração da locação*; ou
  - b) Houver uma alteração do prazo da locação (por exemplo, se o locatário exercer uma opção que não estivesse anteriormente incluída na sua determinação do prazo da locação).

8. A decisão de optar por locações a curto prazo deve ser tomada segundo a categoria de ativos subjacentes a que o direito de uso diz respeito. Uma categoria de ativos subjacentes é um agrupamento de ativos subjacentes com natureza e uso semelhantes nas operações de uma entidade. A decisão de optar por locações em que o ativo subjacente tenha pouco valor pode ser tomada locação a locação.

#### IDENTIFICAÇÃO DE UMA LOCAÇÃO (PARÁGRAFOS B9–B33)

9. **No início de um contrato, as entidades devem avaliar se este constitui, ou contém, uma locação. Um contrato constitui, ou contém, uma locação se comportar o direito de controlar a utilização de um ativo identificado durante um certo período de tempo, em troca de uma retribuição. Os parágrafos B9–B31 apresentam orientações para determinar se um contrato constitui, ou contém, uma locação.**
10. Pode descrever-se um período de tempo em termos da dimensão do uso de um ativo identificado (por exemplo, o número de unidades de produção que deverão resultar da utilização de um equipamento).
11. As entidades só devem reavaliar se um contrato constitui, ou contém, uma locação se os termos e condições do contrato forem alterados.

#### Separação dos componentes de um contrato

12. No caso dos contratos que constituam, ou contenham, uma locação, as entidades devem contabilizar cada componente da locação contido no contrato como uma locação, separadamente dos outros componentes do contrato que não sejam locações, exceto se a entidade aplicar o expediente prático previsto no parágrafo 15. Os parágrafos B32–B33 contêm orientações sobre a separação de componentes de um contrato.

#### Locatário

13. No caso dos contratos que contenham um componente de locação e um ou mais componentes adicionais que sejam ou não de locação, o locatário deve imputar a retribuição prevista no contrato a cada componente da locação com base no preço relativo desse componente e no preço agregado dos preços individuais dos componentes que não sejam de locação.
14. O preço relativo de cada um dos componentes de locação ou que não sejam de locação deve ser determinado com base no preço que o locador, ou um fornecedor semelhante, cobraria a uma entidade por esse componente, ou um componente semelhante, separadamente. Se não for possível observar facilmente o preço de cada componente, o locatário deve estimá-lo utilizando ao máximo os dados observáveis.
15. A título de expediente prático, um locatário pode decidir, por categoria de ativo subjacente, não separar os componentes que não sejam de locação dos componentes de locação, contabilizando, em vez disso, cada componente de locação e quaisquer componentes que não sejam de locação a ele associados como um único componente de locação. Um locatário não deve aplicar este expediente prático aos derivados embutidos que satisfaçam os critérios do parágrafo 4.3.3 da IFRS 9 *Instrumentos Financeiros*.
16. A menos que o expediente prático previsto no parágrafo 15 seja aplicado, o locatário deve contabilizar os componentes que não sejam de locação de acordo com outras normas aplicáveis.

#### Locador

17. No caso de um contrato que contenha um componente de locação e um ou mais componentes adicionais que sejam ou não de locação, o locador deve imputar a retribuição prevista no contrato em conformidade com os parágrafos 73–90 da IFRS 15.

#### PRAZO DA LOCAÇÃO (PARÁGRAFOS B34–B41)

18. As entidades devem determinar o prazo da locação como o período não cancelável de uma locação, juntamente com:
  - a) Os períodos abrangidos por uma opção de prorrogar a locação, se o locatário tiver uma certeza razoável de exercer essa opção; e
  - b) Os períodos abrangidos por uma opção de rescisão da locação, se o locatário tiver uma certeza razoável de não exercer essa opção.

19. Ao avaliar se um locatário tem uma certeza razoável de exercer uma opção de prorrogação da locação, ou de não exercer uma opção de rescisão da locação, a entidade deve tomar em consideração todos os factos e circunstâncias pertinentes que criam um incentivo económico para o locatário exercer a opção de prorrogar a locação, ou de não exercer a opção de rescindir a locação, conforme descrito nos parágrafos B37–B40.
20. O locatário deve reavaliar se tem uma certeza razoável de exercer uma opção de prorrogação, ou de não exercer uma opção de rescisão, aquando da ocorrência de um acontecimento significativo ou de uma alteração significativa das circunstâncias que:
  - a) Esteja sob o controlo do locatário; e
  - b) Afete a certeza razoável do locatário quanto ao exercício de uma opção que não tenha sido previamente incluída na sua determinação do prazo da locação, ou ao não exercício de uma opção anteriormente incluída na sua determinação do prazo da locação (tal como descrito no parágrafo B41).
21. As entidades devem rever o prazo da locação, se houver uma alteração do período não cancelável de uma locação. Por exemplo, o período não cancelável de uma locação será alterado se:
  - a) O locatário exercer uma opção que não tenha sido previamente incluída na determinação do prazo da locação pela entidade;
  - b) O locatário não exercer uma opção previamente incluída na determinação do prazo da locação pela entidade;
  - c) Ocorrer um acontecimento que obrigue contratualmente o locatário a exercer uma opção não previamente incluída na determinação do prazo da locação pela entidade; ou
  - d) Ocorrer um acontecimento que proíba contratualmente o locatário de exercer uma opção previamente incluída na determinação do prazo da locação pela entidade.

#### LOCATÁRIO

##### **Reconhecimento**

22. **Na data de entrada em vigor, um locatário deve reconhecer um ativo sob direito de uso e um passivo da locação.**

##### **Mensuração**

##### ***Mensuração inicial***

*Mensuração inicial do ativo sob direito de uso*

23. **Na data de entrada em vigor, um locatário deve mensurar o ativo sob direito de uso pelo seu custo.**
24. O custo do ativo sob direito de uso deve incluir:
  - a) O montante da mensuração inicial do passivo da locação, conforme descrito no parágrafo 26;
  - b) Quaisquer pagamentos de locação efetuados na data de entrada em vigor ou antes desta, deduzidos os *incentivos à locação* recebidos;
  - c) Quaisquer *custos diretos iniciais* incorridos pelo locatário; e
  - d) Uma estimativa dos custos a serem suportados pelo locatário com o desmantelamento e a remoção do ativo subjacente, a restauração do local onde este está localizado ou a restauração do ativo subjacente para a condição exigida pelos termos e condições da locação, a menos que esses custos sejam incorridos para produzir inventários. O locatário contrai a obrigação de suportar esses custos, quer na data de entrada em vigor, quer em consequência de ter usado o ativo subjacente durante um determinado período.
25. O locatário deve reconhecer os custos descritos no parágrafo 24, alínea d), como parte do custo do ativo sob direito de uso, quando contrai a obrigação de suportar esses custos. O locador aplica a IAS 2 *Inventários* aos custos que sejam incorridos durante um determinado período em consequência de ter utilizado o ativo sob direito de uso para produzir inventários nesse período. As obrigações relativas aos custos contabilizados nos termos da presente norma ou da IAS 2 são reconhecidas e mensuradas nos termos da IAS 37 *Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes*.

*Mensuração inicial do passivo da locação*

26. **À data de entrada em vigor, o locatário deve mensurar o passivo da locação pelo valor presente dos pagamentos de locação que não estejam pagos nessa data. Os pagamentos de locação devem ser descontados segundo a taxa de juro implícita na locação, se essa taxa puder ser facilmente determinada. Se a taxa não puder ser facilmente determinada, o locatário deve utilizar a taxa incremental de financiamento do locatário.**
27. À data de entrada em vigor, os pagamentos de locação incluídos na mensuração do passivo da locação compreendem os seguintes pagamentos pelo direito de usar o ativo subjacente durante o prazo de locação que não tenham sido efetuados nessa data:
- Os *pagamentos fixos* (incluindo os pagamentos fixos em substância descritos no parágrafo B42), deduzidos os incentivos à locação a receber;
  - Os *pagamentos de locação variáveis* que dependam de um índice ou taxa, mensurados inicialmente utilizando o índice ou a taxa à data de entrada em vigor (conforme descrito no parágrafo 28);
  - As quantias que deverão ser pagas pelo locatário a título de *garantias de valor residual*;
  - O preço do exercício de uma opção de compra, se o locatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção (avaliado à luz dos fatores descritos nos parágrafos B37–B40); e
  - Os pagamentos de sanções por rescisão da locação, se o prazo da locação refletir o exercício de uma opção de rescisão da locação pelo locatário.
28. Nos pagamentos de locação variáveis que dependem de um índice ou taxa descritos no parágrafo 27, alínea b), incluem-se, por exemplo, os pagamentos ligados a um índice de preços no consumidor, os pagamentos ligados a uma taxa de juro de referência (como a taxa LIBOR), ou os pagamentos que variam de modo a refletir as alterações nas taxas de locação praticadas no mercado.

***Mensuração subsequente****Mensuração subsequente do ativo sob direito de uso*

29. **Após a data de entrada em vigor, o locatário deve mensurar o ativo sob direito de uso aplicando um modelo do custo, a menos que aplique um dos modelos de mensuração descritos nos parágrafos 34 e 35.**

*Modelo do Custo*

30. Para aplicar um modelo do custo, o locatário deve mensurar o ativo sob direito de uso pelo custo:
- Depois de deduzidas as depreciação acumuladas e as perdas por imparidade acumuladas; e
  - Depois de ajustado em função de uma eventual remensuração do passivo da locação especificada no parágrafo 36, alínea c).
31. O locatário deve aplicar os requisitos de depreciação previstos na IAS 16 *Ativos Fixos Tangíveis* ao depreciar o ativo sob direito de uso, sem prejuízo dos requisitos previstos no parágrafo 32.
32. Se a locação transferir a propriedade do ativo subjacente para o locatário no fim do prazo da locação, ou se o custo do ativo sob direito de uso refletir o facto de o locatário ir exercer uma opção de compra, o locatário deve depreciar o ativo sob direito de uso desde a data de entrada em vigor até ao fim da *vida útil* do ativo subjacente. Caso contrário, o locatário deve depreciar o ativo sob direito de uso desde a data de entrada em vigor até à data de termo da *vida útil* do ativo sob direito de uso, ou até ao final do prazo da locação, caso este seja anterior.
33. O locatário deve aplicar a IAS 36 *Imparidade de Ativos* para determinar se o ativo sob direito de uso está ou não em imparidade e contabilizar qualquer perda por imparidade identificada.

*Outros modelos de mensuração*

34. Se um locatário aplicar o modelo do justo valor da IAS 40 *Propriedades de Investimento* às suas propriedades de investimento, deve aplicá-lo também aos ativos sob direito de uso que satisfaçam a definição de propriedade de investimento contida na IAS 40.

35. Se os ativos sob direito de uso estiverem relacionados com uma classe de ativos fixos tangíveis à qual o locatário aplique o modelo de revalorização previsto na IAS 16, ele poderá optar por aplicar o mesmo modelo a todos os ativos sob direito de uso que estejam relacionados com essa classe de ativos fixos tangíveis.

*Mensuração subsequente do passivo da locação*

36. **Após a data de entrada em vigor, o locatário deve mensurar o passivo da locação:**
- a) **Aumentando a quantia escriturada de modo a refletir os juros sobre o passivo da locação;**
  - b) **Reduzindo a quantia escriturada de modo a refletir os pagamentos de locação efetuados; e**
  - c) **Remensurando a quantia escriturada para refletir qualquer reavaliação ou alteração da locação especificada nos parágrafos 39–46, ou para refletir a revisão de pagamentos de locação fixos em substância (ver parágrafo B42).**
37. Entende-se por juros sobre o passivo da locação, em cada período durante o prazo da locação, o montante que produz uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo da locação. A taxa de juro periódica é a taxa de desconto referida no parágrafo 26, ou, se aplicável, a taxa de desconto revista referida no parágrafo 41, no parágrafo 43 ou no parágrafo 45, alínea c).
38. Após a data de entrada em vigor, o locatário deve reconhecer nos resultados, a menos que os custos estejam incluídos na quantia escriturada de outro ativo em aplicação de outras normas aplicáveis, tanto:
- a) Os juros sobre o passivo da locação; como
  - b) Os pagamentos de locação variáveis não incluídos na mensuração do passivo da locação no período em que ocorre o acontecimento ou a condição que desencadeia esses pagamentos.

*Reavaliação do passivo da locação*

39. Após a data de entrada em vigor, o locatário deve aplicar os parágrafos 40–43 para remensurar o passivo da locação de modo a refletir as alterações dos pagamentos de locação. Um locatário deve reconhecer o montante da remensuração do passivo da locação como um ajustamento ao ativo sob direito de uso. No entanto, se a quantia escriturada do ativo sob direito de uso for reduzida a zero e houver uma outra redução na mensuração do passivo da locação, o locatário deve reconhecer qualquer quantia remanescente da remensuração nos lucros ou perdas.
40. O locatário deve remensurar o passivo da locação descontando os pagamentos de locação revistos utilizando uma taxa de desconto revista, se:
- a) Houver uma alteração do prazo da locação, conforme descrito nos parágrafos 20–21. Um locatário deve determinar os pagamentos de locação revistos com base no prazo da locação revisto; ou
  - b) Se houver uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente, avaliada em função dos acontecimentos e circunstâncias descritos nos parágrafos 20–21, no contexto de uma opção de compra. O locatário deve determinar os pagamentos de locação revistos para refletir a alteração dos montantes a pagar no âmbito da opção de compra.
41. Ao aplicar o parágrafo 40, o locatário deve determinar a taxa de desconto revista como a taxa de juro implícita na locação pelo período remanescente do prazo da locação, se esta taxa puder ser facilmente determinada, ou a taxa incremental de financiamento do locatário à data da reavaliação, se a taxa de juro implícita na locação não puder ser facilmente determinada.
42. O locatário deve remensurar o passivo da locação descontando os pagamentos de locação revistos, se:
- a) Houver uma alteração dos montantes a pagar ao abrigo de uma garantia de valor residual. Um locatário deve determinar os pagamentos de locação revistos de modo a refletir a alteração dos montantes a pagar ao abrigo dessa garantia.
  - b) Houver uma alteração de futuros pagamentos de locação resultantes da alteração de um índice ou taxa utilizados para determinar esses pagamentos, incluindo, por exemplo, uma alteração para refletir alterações das taxas de locação de mercado após uma análise das rendas de mercado. O locatário só deve remensurar

o passivo da locação de modo a refletir os pagamentos de locação revistos quando houver uma alteração dos fluxos de caixa (ou seja, quando o ajustamento dos pagamentos de locação produzir efeitos). Um locatário deve determinar os pagamentos de locação revistos para o período remanescente do prazo da locação com base nos pagamentos contratuais revistos.

43. Ao aplicar o parágrafo 42, um locatário deve usar uma taxa de desconto inalterada, a menos que a alteração dos pagamentos de locação resulte de uma alteração das taxas de juro variáveis. Nesse caso, o locatário deve utilizar uma taxa de desconto revista que reflita as alterações da taxa de juro.

#### *Alterações da locação*

44. O locatário deve contabilizar uma alteração à locação como uma locação distinta, se:
- A alteração alargar o âmbito da locação ao adicionar o direito de uso de um ou mais ativos subjacentes; e
  - A retribuição pela locação aumentar proporcionalmente ao preço individual relativo a esse aumento do âmbito e a quaisquer ajustamentos adequados decorrentes do mesmo, de modo a refletir as circunstâncias do contrato em causa.
45. No caso de uma alteração da locação que não seja contabilizada como locação distinta, à *data de eficácia da alteração da locação*, o locatário deve:
- Afetar a retribuição prevista no contrato alterado aplicando os parágrafos 13–16;
  - Determinar o prazo da locação alterada aplicando os parágrafos 18–19; e
  - Remensurar o passivo da locação descontando os pagamentos de locação revistos utilizando uma taxa de desconto revista. A taxa de desconto revista é determinada como a taxa de juro implícita na locação pelo período remanescente do prazo da locação, se essa taxa puder ser facilmente determinada, ou como a taxa incremental de financiamento do locatário à data de eficácia da alteração, se a taxa de juro implícita na locação não puder ser facilmente determinada.
46. No caso de uma alteração da locação que não seja contabilizada como uma locação distinta, o locatário deve contabilizar a remensuração do passivo da locação:
- Diminuindo a quantia escriturada do ativo sob direito de uso de modo a refletir a cessação total ou parcial da locação relativamente às alterações da locação que reduzem o âmbito da mesma. O locatário deve reconhecer nos resultados qualquer ganho ou perda relacionados com a cessação total ou parcial da locação.
  - Fazendo um ajustamento correspondente do ativo sob direito de uso em relação a todas as outras alterações da locação.

#### **Apresentação**

47. Um locatário deve apresentar na demonstração da posição financeira, ou divulgar nas notas:
- Os ativos sob direito de uso separadamente dos outros ativos. Se o locatário não apresentar os ativos sob direito de uso separadamente na demonstração da posição financeira, deve:
    - incluir os ativos sob direito de uso na mesma linha de itens em que seriam apresentados os respetivos ativos subjacentes, caso fossem propriedade sua, e
    - revelar que linhas de itens, na demonstração da posição financeira, incluem esses ativos sob direito de uso;
  - Os passivos da locação separadamente dos outros passivos. Se não apresentar os passivos da locação separadamente na demonstração da posição financeira, o locatário deve divulgar em que linhas de itens da demonstração da posição financeira se incluem esses passivos.
48. O requisito previsto no parágrafo 47, alínea a), não se aplica aos ativos sob direito de uso que cumprem a definição de propriedade de investimento, os quais devem ser apresentados na demonstração da posição financeira como propriedades de investimento.



49. Na demonstração dos resultados e de outro rendimento integral, um locatário deve apresentar o gasto de juros relativo ao passivo da locação separadamente do custo de depreciação do ativo sob direito de uso. O gasto de juros relativo ao passivo da locação é um componente dos custos de financiamento, que o parágrafo 82, alínea b), da IAS 1 *Apresentação de Demonstrações Financeiras* obriga a apresentar separadamente na demonstração dos resultados e de outro rendimento integral.
50. Na demonstração dos fluxos de caixa, um locatário deve classificar:
- Os pagamentos de caixa relativos à parte do capital do passivo da locação no âmbito de atividades de financiamento;
  - Os pagamentos de caixa relativos à parte dos juros do passivo da locação aplicando os requisitos previstos na IAS 7 *Demonstrações dos Fluxos de Caixa* referentes aos juros pagos; e
  - Os pagamentos de locação a curto prazo, os pagamentos relativos a locações de ativos de baixo valor e os pagamentos de locação variáveis não incluídos na mensuração do passivo da locação no âmbito de atividades operacionais.

### Divulgação

51. **O objetivo das divulgações é de que os locatários divulguem nas notas informações que, juntamente com as informações fornecidas na demonstração da posição financeira, na demonstração dos resultados e na demonstração dos fluxos de caixa, proporcione uma base para os utilizadores das demonstrações financeiras avaliarem o efeito das locações sobre a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do locatário. Os parágrafos 52–60 especificam requisitos relativos à forma de alcançar este objetivo.**
52. O locatário deve divulgar informações sobre as suas locações numa nota única ou numa secção separada das suas demonstrações financeiras. No entanto, não necessitará de duplicar as informações já apresentadas noutra lugar das demonstrações financeiras, desde que inclua essas informações por referência cruzada na nota única ou na secção separada respeitante às locações.
53. Um locatário deve divulgar as quantias seguintes em relação ao período de relato:
- O custo de depreciação dos ativos sob direito de uso por classe de ativos subjacentes;
  - O gasto de juros relativo aos passivos da locação;
  - A despesa relativa a locações a curto prazo contabilizada nos termos do parágrafo 6. Esta despesa não necessita de incluir as despesas relativas a locações com um prazo de locação igual ou inferior a um mês;
  - A despesa relativa a locações de ativos de baixo valor contabilizadas nos termos do parágrafo 6. Esta despesa não deve incluir as despesas relativas a locações a curto prazo de ativos de baixo valor incluídos no parágrafo 53, alínea c);
  - A despesa relativa a pagamentos de locação variáveis não incluída na mensuração dos passivos da locação;
  - O rendimento obtido pela sublocação de ativos sob direito de uso;
  - O total das saídas de caixa para locações;
  - Os acréscimos aos ativos sob direito de uso;
  - Os ganhos ou perdas resultantes de transações de venda e relocação; e
  - A quantia escriturada de ativos sob direito de uso no final do período de relato por classe de ativo subjacente.
54. Um locatário deve apresentar as divulgações especificadas no parágrafo 53 em tabelas, a menos que outro formato seja mais apropriado. As quantias divulgadas devem incluir os custos que o locatário incluiu na quantia escriturada de outro ativo durante o período de relato.
55. Um locatário deve divulgar o montante dos seus compromissos de locação relativos a locações a curto prazo contabilizadas nos termos do parágrafo 6, se a carteira de locações a curto prazo a que está comprometido no final do período de relato for diferente da carteira de locações a curto prazo a que se refere a despesa com locações a curto prazo divulgada nos termos do parágrafo 53, alínea c).

56. Se os ativos sob direito de uso corresponderem à definição de propriedade de investimento, o locatário deve aplicar os requisitos de divulgação previstos na IAS 40. Nesse caso, o locatário não é obrigado a fornecer as divulgações referidas no parágrafo 53, alíneas a), f), h) ou j), relativamente a esses ativos sob direito de uso.
57. Se um locatário mensurar os ativos sob direito de uso pelas quantias revalorizadas nos termos da IAS 16, deve divulgar as informações exigidas pelo parágrafo 77 da IAS 16 para esses ativos sob direito de uso.
58. Um locatário deve divulgar uma análise da maturidade dos passivos da locação em aplicação dos parágrafos 39 e B11 da IFRS 7 *Instrumentos Financeiros: Divulgações* separadamente da análise da maturidade de outros passivos financeiros.
59. Além das divulgações exigidas nos parágrafos 53–58, o locatário deve divulgar informações qualitativas e quantitativas complementares sobre as suas atividades de locação, necessárias para cumprir o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 51 (descrito no parágrafo B48). Estas informações complementares podem incluir, entre outras, informações que ajudem os utilizadores das demonstrações financeiras a avaliar:
- a) A natureza das atividades de locação do locatário;
  - b) As futuras saídas de caixa a que o locatário esteja potencialmente exposto e que não se encontrem refletidas na mensuração dos passivos da locação. Isto inclui a exposição resultante de:
    - i) pagamentos de locação variáveis (tal como descritos no parágrafo B49),
    - ii) opções de prorrogação e as opções de cessação (tal como descritas no parágrafo B50),
    - iii) garantias de valor residual (tal como descritas no parágrafo B51), e
    - iv) locações que ainda não entraram em vigor a que o locatário está comprometido.
  - c) Restrições ou obrigações contratuais impostas pelas locações; e
  - d) Transações de venda e relocação (tal como descritas no parágrafo B52).
60. Um locatário que contabilize locações a curto prazo ou locações de ativos de baixo valor nos termos do parágrafo 6 deve divulgar esse facto.

#### LOCADOR

##### **Classificação das locações (parágrafos B53–B58)**

61. **Um locador deve classificar cada uma das suas locações como uma *locação operacional* ou uma *locação financeira*.**
62. **Uma locação é classificada como locação financeira se transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo subjacente. Uma locação é classificada como locação operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo subjacente.**
63. A circunstância de uma locação ser financeira ou operacional depende da substância da transação e não da forma do contrato. Entre os exemplos de situações que, individualmente ou em conjunto, levariam normalmente a que uma locação fosse classificada como locação financeira figuram os seguintes:
- a) A locação transfere a propriedade do ativo subjacente para o locatário no fim do prazo da locação;
  - b) O locatário tem a opção de comprar o ativo subjacente por um preço que se espera ser suficientemente inferior ao *justo valor* à data em que a opção se torne exercível para que, à *data de início*, seja razoavelmente certo que a opção será exercida;
  - c) O prazo da locação refere-se à maior parte da *vida económica* do ativo subjacente, mesmo que o título não seja transferido;
  - d) À data de início, o valor presente dos pagamentos de locação ascende a, pelo menos, substancialmente todo o justo valor do ativo subjacente; e
  - e) O ativo subjacente tem uma natureza tão especializada que só o locatário o pode usar sem grandes modificações.

64. Entre os indicadores de situações que, individualmente ou em conjunto, também podem levar a que uma locação seja classificada como locação financeira figuram os seguintes:
- a) Se o locatário puder cancelar a locação, as perdas do locador associadas ao cancelamento são suportadas pelo locatário;
  - b) Os ganhos ou perdas decorrentes da flutuação do justo valor do residual crescem ao locatário (por exemplo, sob a forma de um abatimento na renda que iguale a maior parte dos proventos das vendas no fim da locação); e
  - c) O locatário tem a capacidade de prorrogar a locação por um período secundário com uma renda substancialmente inferior à renda do mercado.
65. Os exemplos e indicadores descritos nos parágrafos 63–64 nem sempre são conclusivos. Se for claro, com base noutras características, que uma locação não transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo subjacente, essa locação é classificada como locação operacional. Por exemplo, pode ser esse o caso se a propriedade do ativo subjacente se transferir no final da locação mediante um pagamento variável igual ao seu justo valor no momento, ou se existirem pagamentos de locação variáveis, em resultado dos quais o locador não transfere substancialmente todos esses riscos e vantagens.
66. A classificação da locação é feita à data de início e só é revista se a locação for alterada. A alteração das estimativas (por exemplo, das estimativas da vida económica ou do valor residual do ativo subjacente), ou das circunstâncias (por exemplo, incumprimento por parte do locatário), não dá origem a uma nova classificação da locação para fins contabilísticos.

### **Locações financeiras**

#### ***Reconhecimento e mensuração***

67. **À data de entrada em vigor, um locador deve reconhecer os ativos detidos sob uma locação financeira na sua demonstração da posição financeira e apresentá-los como uma conta a receber por uma quantia igual ao investimento líquido na locação.**

#### *Mensuração inicial*

68. O locador deve utilizar a taxa de juro implícita na locação para mensurar o investimento líquido na locação. No caso de uma sublocação, se a taxa de juro implícita na sublocação não puder ser facilmente determinada, um locador intermédio pode utilizar a taxa de desconto utilizada para a locação original (ajustada em função de quaisquer custos diretos iniciais associados à sublocação) para mensurar o investimento líquido na sublocação.
69. Os custos diretos iniciais, que não os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou negociantes, são incluídos na mensuração inicial do investimento líquido na locação e reduzem o rendimento reconhecido durante o prazo da locação. A taxa de juro implícita na locação é definida de modo a que os custos diretos iniciais sejam automaticamente incluídos no investimento líquido na locação, não sendo necessário adicioná-los separadamente.

#### Mensuração inicial dos pagamentos de locação incluídos no investimento líquido na locação

70. À data de entrada em vigor, os pagamentos de locação incluídos na mensuração do investimento líquido na locação abrangem os seguintes pagamentos pelo direito de uso do ativo subjacente durante o prazo da locação que não sejam recebidos na data de entrada em vigor:
- a) Os pagamentos fixos (incluindo os pagamentos fixos em substância descritos no parágrafo B42), deduzidos os incentivos à locação a pagar;
  - b) Os pagamentos de locação variáveis que dependam de um índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou a taxa à data de entrada em vigor;

- c) Quaisquer garantias do valor residual prestadas ao locador pelo locatário, por uma parte relacionada com o locatário ou por um terceiro não relacionado com o locatário que seja financeiramente capaz de dar cumprimento às obrigações decorrentes da garantia;
- d) O preço do exercício de uma opção de compra, se o locatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção (avaliado à luz dos fatores descritos no parágrafo B37); e
- e) Os pagamentos de sanções por cessação da locação, se o prazo da locação refletir o exercício de uma opção de cessação da locação pelo locatário.

#### Locadores fabricantes ou negociantes

- 71. À data de entrada em vigor, um locador fabricante ou negociante deve reconhecer o seguinte em relação a cada uma das suas locações financeiras:
  - a) As receitas, ou seja, o justo valor do ativo subjacente, ou, se for inferior, o valor presente dos pagamentos de locação que acresçam ao locador, sujeitos a um desconto conforme com a taxa de juro do mercado;
  - b) O custo de venda, ou seja, o custo, ou a quantia escriturada, se for diferente, do ativo subjacente menos o valor presente do *valor residual não garantido*; e
  - c) Os lucros ou perdas de venda (ou seja, a diferença entre as receitas e o custo de venda), de acordo com a sua política para as vendas definitivas às quais a IFRS 15 é aplicável. Um locador fabricante ou negociante deve reconhecer os lucros ou perdas de venda resultantes de uma locação financeira à data de entrada em vigor, independentemente de o locador transferir o ativo subjacente tal como é descrito na IFRS 15.
- 72. Os fabricantes ou negociantes oferecem muitas vezes aos clientes a possibilidade de optarem entre a compra ou a locação de um ativo. A locação financeira de um ativo por um locador fabricante ou negociante dá origem a um lucro ou a uma perda equivalente ao lucro ou à perda resultante de uma venda imediata do ativo subjacente, a preços normais de venda, que reflita quaisquer descontos de quantidade ou comerciais aplicáveis.
- 73. Os locadores fabricantes ou negociantes fixam, por vezes, taxas de juro artificialmente baixas para atrair clientes. A utilização dessas taxas levaria a que um locador reconhecesse uma parte excessiva do rendimento total da transação à data de entrada em vigor. Se forem fixadas taxas de juro artificialmente baixas, o locador fabricante ou negociante deve restringir o lucro de venda àquele que seria aplicado se fosse cobrada uma taxa de juro de mercado.
- 74. Um locador fabricante ou negociante deve reconhecer como despesa os custos incorridos em ligação com a obtenção de uma locação financeira à data da sua entrada em vigor porque estão sobretudo relacionados com a obtenção do lucro de venda do fabricante ou negociante. Os custos incorridos pelos locadores fabricantes ou negociantes em ligação com a obtenção de uma locação financeira estão excluídos da definição de custos diretos iniciais e, por conseguinte, são excluídos do investimento líquido na locação.

#### Mensuração subsequente

- 75. **Um locador deve reconhecer o rendimento financeiro obtido durante o período da locação, com base num modelo que reflita uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido do locador na locação.**
- 76. Um locador tem a intenção de imputar o rendimento financeiro durante o prazo da locação numa base sistemática e racional. O locador deve aplicar os pagamentos de locação relativos a esse período ao *investimento bruto* na locação, a fim de reduzir não só o capital mas também o *rendimento financeiro não obtido*.
- 77. Um locador deve aplicar os requisitos de desreconhecimento e de imparidade previstos na IFRS 9 ao investimento líquido na locação. Deve rever regularmente os valores residuais estimados não garantidos utilizados no cálculo do investimento bruto na locação. Se tiver havido uma redução do valor residual estimado não garantido, o locador deve rever a imputação do rendimento durante o prazo da locação e reconhecer imediatamente qualquer redução respeitante a quantias acrescidas.

78. Um locador que classifique um ativo sob locação financeira como detido para venda (ou que o inclua num grupo para alienação que esteja classificado como detido para venda) nos termos da IFRS 5 *Ativos Não Correntes Detidos para Venda e Unidades Operacionais Descontinuadas* deve contabilizar o ativo de acordo com essa norma.

#### Alterações da locação

79. Um locador deve contabilizar a alteração de uma locação financeira como uma locação separada se:
- a) A alteração alargar o âmbito da locação adicionando o direito de uso de um ou mais ativos subjacentes; e
  - b) O montante da retribuição da locação aumentar proporcionalmente ao preço desse aumento do âmbito e a quaisquer ajustamentos adequados decorrentes do mesmo, de modo a refletir as circunstâncias do contrato em causa.
80. O locador deve contabilizar do seguinte modo a alteração de uma locação financeira que não seja contabilizada como uma locação separada:
- a) Se a locação devesse ser classificada como uma locação operacional caso a alteração estivesse em vigor à data de início, o locador deve:
    - i) contabilizar a alteração da locação como uma nova locação a partir da data de eficácia da alteração, e
    - ii) mensurar a quantia escriturada do ativo subjacente como o investimento líquido na locação imediatamente antes da data de eficácia da alteração da locação;
  - b) Caso contrário, o locador deve aplicar os requisitos da IFRS 9.

#### Locações operacionais

##### **Reconhecimento e mensuração**

81. **O locador deve reconhecer os pagamentos das locações operacionais como rendimento, quer numa base linear, quer noutra base sistemática. Deve aplicar outra base sistemática, se essa base for mais representativa do modelo em que o benefício do uso do ativo subjacente é diminuído.**
82. O locador deve reconhecer como gasto os custos, incluindo a depreciação, incorridos na obtenção do rendimento de locação.
83. Um locador deve acrescentar os custos diretos iniciais incorridos na obtenção de uma locação operacional à quantia escriturada do ativo subjacente e reconhecer esses custos como um gasto durante o prazo da locação, na mesma base que o rendimento da locação.
84. A política de depreciação dos ativos subjacentes depreciáveis que são objeto de locações operacionais deve ser coerente com a política de depreciação normal do locador para ativos semelhantes. Um locador deve calcular a depreciação em conformidade com a IAS 16 e a IAS 38.
85. Um locador deve aplicar a IAS 36 para determinar se um ativo subjacente que é objeto de uma locação operacional está em imparidade e para contabilizar qualquer perda por imparidade identificada.
86. Um locador fabricante ou negociante não reconhece qualquer lucro de venda ao celebrar um contrato de locação operacional porque este não é equivalente a uma venda.

#### Alterações da locação

87. Um locador deve contabilizar uma alteração a uma locação operacional como uma nova locação a partir da data de eficácia da alteração, considerando quaisquer pagamentos de locação acrescidos ou antecipados relativos à locação original como parte dos pagamentos de locação referentes à nova locação.

### **Apresentação**

88. Um locador deve apresentar os ativos subjacentes que são objeto de locações operacionais na sua demonstração da posição financeira, de acordo com a natureza do ativo subjacente.

### **Divulgação**

89. **O objetivo das divulgações é o de que os locadores divulguem, nas notas, informações que, juntamente com as informações fornecidas na demonstração da posição financeira, na demonstração dos resultados e na demonstração dos fluxos de caixa, proporcionem aos utilizadores das demonstrações financeiras uma base para avaliarem o efeito das locações sobre a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do locador. Os parágrafos 90–97 especificam requisitos relativos à forma de alcançar este objetivo.**
90. Um locador deve divulgar as seguintes quantias para o período de relato:
- Em relação às locações financeiras:
    - os lucros ou perdas de venda,
    - o rendimento financeiro sobre o investimento líquido na locação, e
    - o rendimento relativo a pagamentos de locação variáveis não incluídos na mensuração do investimento líquido na locação;
  - Em relação às locações operacionais, o rendimento da locação, divulgando separadamente o rendimento relativo aos pagamentos de locação variáveis que não dependem de uma taxa ou índice.
91. O locador deve apresentar as divulgações especificadas no parágrafo 90 em tabelas, a menos que outro formato seja mais apropriado.
92. Um locador deve divulgar as informações qualitativas e quantitativas complementares sobre as suas atividades de locação que sejam necessárias para cumprir o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 89. Estas informações complementares podem incluir, entre outras, informações que ajudem os utilizadores das demonstrações financeiras a avaliar:
- A natureza das atividades de locação do locador; e
  - A forma como o locador gere o risco associado a direitos que mantenha sobre os ativos subjacentes. Em especial, o locador deve divulgar a sua estratégia de gestão do risco em relação aos direitos que mantenha sobre os ativos subjacentes, incluindo eventuais meios que utilize para reduzir esse risco. Tais meios podem incluir, por exemplo, acordos de recompra, garantias de valor residual ou pagamentos de locação variáveis, suscetíveis de serem utilizados em caso de ultrapassagem de determinados limites.

### **Locações financeiras**

93. Um locador deve apresentar uma explicação qualitativa e quantitativa das alterações significativas que sejam introduzidas na quantia escriturada do investimento líquido em locações financeiras.
94. Um locador deve divulgar uma análise da maturidade dos pagamentos de locação a receber, que mostre os pagamentos de locação não descontados a receber anualmente, indicando o montante mínimo de cada um dos cinco primeiros anos e o montante total dos anos seguintes. O locador deve reconciliar os pagamentos de locação não descontados com o investimento líquido na locação. A reconciliação deve identificar o rendimento financeiro não obtido relativo aos pagamentos de locação a receber e qualquer valor residual descontado não garantido.

### **Locações operacionais**

95. Um locador deve aplicar os requisitos de divulgação da IAS 16 aos itens dos ativos fixos tangíveis que sejam objeto de uma locação operacional. Ao aplicar os requisitos de divulgação previstos na IAS 16, o locador deve dividir cada classe de ativo fixo tangível em ativos sujeitos a locações operacionais e ativos não sujeitos a locações operacionais. Por conseguinte, deve apresentar as divulgações exigidas pela IAS 16 para os ativos que sejam objeto de uma locação operacional (por classe de ativo subjacente) separadamente dos ativos de que o locador é proprietário e que são por ele utilizados.
96. Um locador deve aplicar os requisitos de divulgação previstos nas IAS 36, IAS 38, IAS 40 e IAS 41 aos ativos sujeitos a locações operacionais.

97. Um locador deve divulgar uma análise da maturidade dos pagamentos de locação, que mostre os pagamentos de locação não descontados a receber anualmente, indicando o montante mínimo de cada um dos cinco primeiros anos e o montante total dos anos seguintes.

#### TRANSAÇÕES DE VENDA E RELOCAÇÃO

98. Se uma entidade (o vendedor-locatário) transferir um ativo para outra entidade (o comprador-locador) e relocar esse ativo do comprador-locador, tanto o vendedor-locatário como o comprador-locador devem contabilizar o contrato de transferência e a locação nos termos dos parágrafos 99–103.

#### **Avaliação sobre se a transferência do ativo é uma venda**

99. A fim de determinar se a transferência de um ativo é contabilizada como uma venda desse ativo, as entidades devem aplicar os requisitos previstos na IFRS 15 para determinar quando uma obrigação de boa execução se encontra satisfeita.

#### **A transferência do ativo é uma venda**

100. Se a transferência de um ativo pelo vendedor-locatário satisfizer os requisitos da IFRS 15 para ser contabilizada como uma venda do ativo:
- O vendedor-locatário deve mensurar o ativo sob direito de uso resultante da relocação na proporção da anterior quantia escriturada do ativo respeitante ao direito de uso mantido pelo vendedor-locatário. Desse modo, o vendedor-locatário só deve reconhecer o montante de qualquer ganho ou perda relacionado com os direitos transferidos para o comprador-locador.
  - O comprador-locador deve contabilizar a compra do ativo de acordo com as normas aplicáveis e a locação de acordo com os requisitos contabilísticos previstos para o locador na presente norma.
101. Se o justo valor da retribuição pela venda de um ativo não for igual ao justo valor do ativo, ou se os pagamentos de locação não forem efetuados a taxas de mercado, uma entidade deve proceder aos seguintes ajustamentos para mensurar os proventos da venda pelo justo valor:
- Quaisquer prazos inferiores aos do mercado devem ser contabilizados como pagamentos antecipados da locação; e
  - Quaisquer prazos superiores aos do mercado devem ser contabilizados como financiamento suplementar fornecido pelo comprador-locador ao vendedor-locatário.
102. A entidade deve mensurar os eventuais ajustamentos exigidos pelo parágrafo 101 com base no valor mais facilmente determinável de entre:
- A diferença entre o justo valor da retribuição pela venda e o justo valor do ativo; e
  - A diferença entre o valor presente dos pagamentos contratuais pela locação e o valor presente dos pagamentos pela locação às taxas de mercado.

#### **A transferência do ativo não é uma venda**

103. Se a transferência de um ativo pelo vendedor-locatário não satisfizer os requisitos da IFRS 15 para ser contabilizada como uma venda do ativo:
- O vendedor-locatário deve continuar a reconhecer o ativo transferido e deve reconhecer um passivo financeiro igual aos proventos de transferência. Deve contabilizar o passivo financeiro de acordo com a IFRS 9.
  - O comprador-locador não deve reconhecer o ativo transferido e deve reconhecer um ativo financeiro igual aos proventos da transferência. Deve contabilizar o ativo financeiro de acordo com a IFRS 9.

## Apêndice A

## Definições

O presente apêndice faz parte integrante desta norma.

<b>Data de entrada em vigor da locação (data de entrada em vigor)</b>	A data em que um <b>locador</b> põe um <b>ativo subjacente</b> à disposição de um <b>locatário</b> para que este o utilize.
<b>Vida económica</b>	O período durante o qual se espera que um ativo seja economicamente utilizável por um ou mais utilizadores, ou o número de unidades de produção ou similares que um ou mais utilizadores deverão conseguir obter a partir de um ativo.
<b>Data de eficácia da alteração</b>	A data em que ambas as partes chegam a acordo sobre uma <b>alteração da locação</b> .
<b>Justo valor</b>	Para efeitos de aplicação dos requisitos contabilísticos que a presente norma prevê para o <b>locador</b> , a quantia pela qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes que atuem com pleno conhecimento de causa e de livre vontade, no âmbito de uma operação em que não exista relacionamento entre elas.
<b>Locação financeira</b>	Uma <b>locação</b> que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um <b>ativo subjacente</b> .
<b>Pagamentos fixos</b>	Os pagamentos efetuados por um <b>locatário</b> a um <b>locador</b> pelo direito de uso de um <b>ativo subjacente</b> durante o <b>prazo da locação</b> , excluindo os <b>pagamentos de locação variáveis</b> .
<b>Investimento bruto na locação</b>	A soma: a) Dos <b>pagamentos de locação</b> a receber por um <b>locador</b> ao abrigo de uma <b>locação financeira</b> ; e b) Qualquer <b>valor residual não garantido</b> que acresça ao locador.
<b>Data de início da locação (data de início)</b>	A data de um acordo de <b>locação</b> ou a data de um compromisso assumido pelas partes em relação aos principais termos e condições da locação, se esta for anterior.
<b>Custos diretos iniciais</b>	Custos incrementais decorrentes da obtenção de uma <b>locação</b> que não teriam sido incorridos se esta não tivesse sido obtida, exceto os custos incorridos por um <b>locador</b> fabricante ou negociante em relação a uma <b>locação financeira</b> .
<b>Taxa de juro implícita na locação</b>	A taxa de juro que leva a que o valor presente a) dos <b>pagamentos de locação</b> e b) do <b>valor residual não garantido</b> seja igual à soma (i) do <b>justo valor</b> do <b>ativo subjacente</b> e (ii) de quaisquer <b>custos diretos iniciais</b> do locador.
<b>Locação</b>	Um contrato ou parte de um contrato que transmite o direito de usar um ativo (o <b>ativo subjacente</b> ) durante um certo período, em troca de uma retribuição.
<b>Incentivos à locação</b>	Os pagamentos efetuados por um <b>locador</b> a um <b>locatário</b> associados a uma locação, ou o reembolso ou a assunção pelo locador dos custos do locatário.
<b>Alteração da locação</b>	Uma alteração do âmbito de uma <b>locação</b> , ou da retribuição por uma locação, que não fazia parte dos termos e condições iniciais da locação (por exemplo, acrescentando ou pondo termo ao direito de uso de um ou mais <b>ativos subjacentes</b> , ou prorrogando ou reduzindo o <b>prazo de locação</b> contratual).



<b>Pagamentos da locação</b>	<p>Os pagamentos efetuados por um <b>locatário</b> a um <b>locador</b> relativos ao direito de uso de um <b>ativo subjacente</b> durante o <b>prazo da locação</b>, incluindo os seguintes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>Pagamentos fixos</b> (incluindo pagamentos fixos em substância), menos os <b>incentivos à locação</b>;</li><li><b>Pagamentos de locação variáveis</b> que dependam de uma taxa ou índice;</li><li>Preço do exercício de uma opção de compra, se o locatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção; e</li><li>Pagamentos de sanções por rescisão da <b>locação</b>, se o prazo da locação refletir o exercício de uma opção de rescisão da locação pelo locatário.</li></ol> <p>No caso do locatário, os pagamentos de locação também incluem os montantes que se espera que este venha a pagar ao abrigo de <b>garantias de valor residual</b>. Os pagamentos de locação não incluem pagamentos imputados aos componentes de um contrato que não sejam de locação, a menos que o locatário opte por combinar estes componentes com um componente de locação e contabilizá-los como um único componente de locação.</p> <p>No caso do locador, os pagamentos de locação também incluem as garantias de valor residual que lhe tenham sido fornecidas pelo locatário, por uma parte relacionada com o locatário ou por um terceiro não relacionado com o locador que seja financeiramente capaz de dar cumprimento às obrigações cobertas pela garantia. Os pagamentos de locação não incluem os pagamentos imputados a componentes que não sejam de locação.</p>
<b>Prazo da locação</b>	<p>O período não cancelável durante o qual o <b>locatário</b> tem o direito de utilizar um <b>ativo subjacente</b>, juntamente com:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Os períodos abrangidos por uma opção de prorrogação da locação, se o locatário tiver uma certeza razoável de exercer essa opção; e</li><li>Os períodos abrangidos por uma opção de rescisão da locação, se o locatário tiver uma certeza razoável de não exercer essa opção.</li></ol>
<b>Locatário</b>	Uma entidade que obtém o direito de usar um <b>ativo subjacente</b> durante um certo período, em troca de uma retribuição.
<b>Taxa incremental de financiamento do locatário</b>	A taxa de juro que um <b>locatário</b> teria de pagar para pedir emprestado por um prazo semelhante, e com uma garantia semelhante, os fundos necessários para obter um ativo de valor equivalente ao <b>ativo sob direito de uso</b> num contexto económico semelhante.
<b>Locador</b>	Uma entidade que proporciona o direito de usar um <b>ativo subjacente</b> durante um certo período, em troca de uma retribuição.
<b>Investimento líquido na locação</b>	O <b>investimento bruto na locação</b> descontado à <b>taxa de juro implícita na locação</b> .
<b>Locação operacional</b>	Uma <b>locação</b> que não transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um <b>ativo subjacente</b> .
<b>Pagamentos de locação facultativos</b>	Os pagamentos a efetuar pelo <b>locatário</b> ao <b>locador</b> pelo direito de uso de um <b>ativo subjacente</b> durante os períodos abrangidos por uma opção de prorrogar ou rescindir uma <b>locação</b> que não estejam incluídos no <b>prazo da locação</b> .
<b>Período de utilização</b>	O período de tempo total em que um ativo é utilizado para cumprir um contrato com um cliente (incluindo eventuais períodos de tempo não consecutivos).
<b>Garantia de valor residual</b>	Uma garantia dada a um <b>locador</b> por uma parte não relacionada com o locador de que o valor (ou parte do valor) de um <b>ativo subjacente</b> no final de uma <b>locação</b> ascenderá, pelo menos, a um determinado montante.

<b>Ativo sob direito de uso</b>	Um ativo que representa o direito de um <b>locatário</b> a usar um <b>ativo subjacente</b> durante o <b>prazo da locação</b> .
<b>Locação a curto prazo</b>	Uma <b>locação</b> que, à <b>data de entrada em vigor</b> , tem um <b>prazo de locação</b> de 12 meses ou menos. Uma locação que contenha uma opção de compra não é uma locação a curto prazo.
<b>Sublocação</b>	Uma transação em que um <b>ativo subjacente</b> é relocado por um <b>locatário</b> («locador intermediário») a um terceiro, e a <b>locação</b> («locação original») entre o locador principal e o locatário continua em vigor.
<b>Ativo subjacente</b>	Um ativo que é objeto de uma <b>locação</b> , cujo direito de uso foi concedido por um <b>locador</b> a um <b>locatário</b> .
<b>Rendimento financeiro não obtido</b>	A diferença entre: a) O <b>investimento bruto na locação</b> ; e b) O <b>investimento líquido na locação</b> .
<b>Valor residual não garantido</b>	A parte do valor residual do <b>ativo subjacente</b> cuja realização pelo <b>locador</b> não esteja assegurada, ou apenas esteja garantida por uma parte relacionada com o locador.
<b>Pagamentos de locação variáveis</b>	A parte dos pagamentos efetuados por um <b>locatário</b> a um <b>locador</b> pelo direito de uso de um <b>ativo subjacente</b> durante o <b>prazo da locação</b> que varia em função da alteração de factos ou circunstâncias ocorridos após a <b>data de entrada em vigor</b> , para além da passagem do tempo.

#### **Termos definidos noutras normas e utilizados na presente norma com o mesmo significado**

<b>Contrato</b>	Um acordo entre duas ou mais partes que cria direitos e obrigações passíveis de execução.
<b>Vida útil</b>	O período durante o qual uma entidade espera que um ativo esteja disponível para uso; ou o número de unidades de produção ou similares que uma entidade espera obter do ativo.

#### *Apêndice B*

#### **Guia de aplicação**

*O presente apêndice faz parte integrante desta norma. Descreve a aplicação dos parágrafos 1–103 e tem o mesmo valor que as outras partes da norma.*

#### **Aplicação a uma carteira**

- B1 A presente norma especifica como deve ser contabilizada uma locação individual. Contudo, enquanto expediente prático, uma entidade pode aplicar esta norma a uma carteira de locações com características semelhantes, se a entidade tiver motivos razoáveis para esperar que os efeitos sobre as demonstrações financeiras da aplicação da norma à carteira não serão materialmente diferentes da sua aplicação às locações individuais contidas nessa carteira. Se contabilizar uma carteira, a entidade deve utilizar estimativas e pressupostos que reflitam a dimensão e a composição da carteira.

#### **Combinação de contratos**

- B2 Ao aplicar a presente norma, uma entidade deve combinar dois ou mais contratos celebrados simultaneamente, ou quase simultaneamente, com a mesma contraparte (ou com partes relacionadas da contraparte) e contabilizar os contratos como um único contrato, caso estejam preenchidos um ou mais dos seguintes critérios:
- Os contratos são negociados como um pacote com um objetivo económico global que não possa ser entendido sem ter em conta o conjunto dos contratos;
  - A quantia da retribuição a pagar num contrato varia em função do preço ou do desempenho do outro contrato; ou
  - Os direitos de uso dos ativos subjacentes transmitidos nos contratos (ou alguns direitos de uso de ativos subjacentes transmitidos em cada um dos contratos) constituem um único componente de locação, tal como descrito no parágrafo B32.

**Isenção de reconhecimento: locações em que o ativo subjacente tem pouco valor (parágrafos 5–8)**

- B3 Exceto como especificado no parágrafo B7, a presente norma permite que um locatário aplique o disposto no parágrafo 6 para contabilizar locações cujo ativo subjacente tenha pouco valor. Um locatário deve avaliar o valor de um ativo subjacente com base no seu valor quando era novo, independentemente da idade do ativo a ser locado.
- B4 A avaliação sobre se um ativo subjacente tem pouco valor é efetuada em termos absolutos. As locações de ativos de baixo valor podem beneficiar do tratamento contabilístico previsto no parágrafo 6 independentemente de essas locações serem ou não significativas para o locatário. A avaliação não é afetada pela dimensão, natureza ou situação do locatário, pelo que diferentes locatários deverão chegar às mesmas conclusões sobre se um determinado ativo subjacente tem pouco valor.
- B5 Um ativo subjacente só pode ser de baixo valor se:
- a) O locatário puder beneficiar do uso do ativo subjacente isoladamente ou em conjunto com outros recursos que estejam imediatamente à sua disposição; e
  - b) O ativo subjacente não estiver altamente dependente de outros ativos, nem altamente interligado com outros ativos.
- B6 Uma locação de um ativo subjacente não pode ser considerada uma locação de um ativo de baixo valor, se por natureza esse ativo, quando novo, não era normalmente de baixo valor. Por exemplo, as locações de automóveis não poderiam ser consideradas locações de ativos de baixo valor porque um automóvel novo não teria, normalmente, pouco valor.
- B7 Se um locatário sublocar um ativo, ou previr sublocá-lo, a locação original não pode ser considerada uma locação de um ativo de baixo valor.
- B8 Podem incluir-se entre os exemplos de ativos subjacentes de baixo valor os tablets e computadores pessoais, os pequenos artigos de mobiliário de escritório e os telefones.

**Identificação de uma locação (parágrafos 9–11)**

- B9 Para avaliar se um contrato constitui o direito de controlar o uso de um ativo identificado (ver parágrafos B13–B20) por um certo período de tempo, uma entidade deve avaliar se, durante todo o *período de utilização*, o cliente dispõe do seguinte:
- a) Do direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos do uso do ativo identificado (conforme descrito nos parágrafos B21–B23); e
  - b) Do direito de orientar o uso do ativo identificado (como descrito nos parágrafos B24–B30).
- B10 Se o cliente só tiver o direito de controlar o uso de um ativo identificado durante uma parte do prazo do contrato, o contrato contém uma locação relativa a essa parte do prazo.
- B11 Um contrato para receber bens ou serviços pode ser celebrado por meio de um acordo conjunto, ou em nome de um acordo conjunto, tal como definido na IFRS 11 *Acordos Conjuntos*. Neste caso, considera-se que o acordo conjunto é o cliente no contrato. Por conseguinte, ao apreciar se um tal contrato contém ou não uma locação, uma entidade deve avaliar se o acordo conjunto tem o direito de controlar o uso de um ativo identificado durante todo o período de utilização.
- B12 Uma entidade deve avaliar se um contrato contém uma locação em relação a cada um dos potenciais componentes da locação. Ver no parágrafo B32 orientações sobre os diversos componentes da locação.

**Ativo identificado**

- B13 Um ativo é geralmente identificado por ser explicitamente especificado num contrato. No entanto, também pode ser identificado por ser implicitamente especificado no momento em que o ativo é disponibilizado para ser usado pelo cliente.

*Direitos de substituição substantivos*

- B14 Mesmo que um ativo seja especificado, o cliente não tem o direito de usar um ativo identificado se o fornecedor tiver o direito substantivo de substituir esse ativo durante o período de utilização. O direito do fornecedor de substituir um ativo só é substantivo caso se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
- O fornecedor tenha capacidade prática para substituir ativos alternativos durante todo o período de utilização (por exemplo, o cliente não pode impedir o fornecedor de substituir o ativo e há ativos alternativos imediatamente ao dispor do fornecedor, ou que lhe podem ser fornecidos num período de tempo razoável); e
  - O fornecedor beneficiaria economicamente do exercício do seu direito de substituição do ativo (isto é, espera-se que os benefícios económicos associados à substituição do ativo excedam os custos associados à substituição do ativo).
- B15 Se o fornecedor só tiver o direito ou a obrigação de substituir o ativo numa determinada data, ou depois dessa data ou da ocorrência de um determinado acontecimento, o direito de substituição do fornecedor não é substantivo porque ele não tem capacidade prática para substituir os ativos alternativos durante o período de utilização.
- B16 Uma entidade avalia se o direito de substituição de um fornecedor é substantivo com base nos factos e circunstâncias existentes no início do contrato e não deve ter em conta acontecimentos futuros que, no início do contrato, não sejam considerados suscetíveis de ocorrer. Entre os exemplos de acontecimentos futuros que, no início do contrato, não seriam considerados suscetíveis de ocorrer e deveriam, por isso, ser excluídos da avaliação figuram os seguintes:
- Um acordo feito por um futuro cliente no sentido de pagar uma taxa superior à taxa de mercado pelo uso do ativo;
  - A introdução de novas tecnologias que não estejam substancialmente desenvolvidas no início do contrato;
  - Uma diferença substancial entre o uso do ativo pelo cliente, ou o desempenho do ativo, e o uso ou o desempenho considerados prováveis no início do contrato; e
  - Uma diferença substancial entre o preço de mercado do ativo durante o período de utilização e o preço de mercado considerado provável no início do contrato.
- B17 Se o ativo estiver localizado nas instalações do cliente ou noutro local, os custos associados à substituição são, em geral, mais elevados do que quando o ativo está localizado nas instalações do fornecedor e, por conseguinte, são mais suscetíveis de ultrapassar os benefícios associados à substituição do ativo.
- B18 O direito ou a obrigação do fornecedor de substituir o ativo por motivos de reparação e manutenção, se o ativo não estiver a funcionar corretamente ou se uma atualização técnica ficar disponível, não impede que o cliente tenha o direito de utilizar um ativo identificado.
- B19 Se o cliente não puder determinar facilmente se o fornecedor tem ou não um direito substantivo de substituição, deve partir do princípio de que o direito de substituição não é substantivo.

*Partes de ativos*

- B20 Uma parte da capacidade de um ativo é um ativo identificado, se for fisicamente distinta (por exemplo, o pavimento de um edifício). Uma capacidade ou outra parte de um ativo que não seja fisicamente distinta (por exemplo, uma parte da capacidade de um cabo de fibra ótica) não é um ativo identificado, a menos que represente substancialmente toda a capacidade do ativo e conceda assim ao cliente o direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos da utilização do ativo.

***Direito de obter benefícios económicos da utilização***

- B21 Para controlar a utilização de um ativo identificado, o cliente deve ter o direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos do uso desse ativo durante o período de utilização (por exemplo, pelo uso exclusivo do ativo ao longo desse período). Um cliente pode obter benefícios económicos do uso de um ativo, direta ou indiretamente, de muitas formas, tais como a utilização, a detenção ou a sublocação do ativo. Os benefícios

económicos do uso de um ativo incluem os seus principais produtos e subprodutos (incluindo potenciais fluxos de caixa derivados desses itens), bem como outros benefícios económicos do uso do ativo que possam ser obtidos de uma transação comercial com um terceiro.

- B22 Ao avaliar o direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos do uso de um ativo, uma entidade deve tomar em consideração os benefícios económicos resultantes do uso do ativo no âmbito definido do direito de um cliente a utilizar o ativo (ver parágrafo B30). Por exemplo:
- a) Se um contrato limitar a utilização de um veículo a motor a um determinado território durante o período de utilização, uma entidade só deve tomar em consideração os benefícios económicos do uso do veículo a motor nesse território e não fora dele;
  - b) Se um contrato especificar que um cliente só pode conduzir um veículo a motor até um determinado número de quilómetros durante o período de utilização, uma entidade só deve tomar em consideração os benefícios económicos do uso do veículo a motor pela quilometragem permitida e não para além desta.
- B23 Se um contrato obrigar um cliente a pagar ao fornecedor ou a outra parte uma porção dos fluxos de caixa provenientes do uso de um ativo a título de retribuição, os fluxos de caixa pagos a esse título devem ser considerados parte dos benefícios económicos que o cliente obtém do uso do ativo. Por exemplo, se o cliente for obrigado a pagar ao fornecedor uma percentagem das vendas pelo uso de espaços de venda a retalho a título de retribuição pelo mesmo, esse requisito não impede o cliente de ter o direito de obter substancialmente todos os benefícios económicos do uso desses espaços. Isto deve-se ao facto de os fluxos de caixa decorrentes dessas vendas serem considerados benefícios económicos que o cliente obtém do uso do espaço de venda a retalho, uma porção dos quais paga depois ao fornecedor a título de retribuição pelo direito de usar esse espaço.

#### ***Direito de orientar o uso***

- B24 Um cliente só tem o direito de orientar o uso de um ativo identificado durante o período de utilização se:
- a) O cliente tiver o direito de orientar o modo e a finalidade com que o ativo é usado durante todo o período de utilização (tal como descrito nos parágrafos B25–B30); ou
  - b) As decisões pertinentes sobre o modo e as finalidades para que o ativo é usado tiverem sido previamente determinadas e:
    - i) o cliente tiver o direito de explorar o ativo (ou de mandar outros explorar o ativo da forma que ele determinar) durante todo o período de utilização, sem que o fornecedor tenha o direito de alterar essas instruções de exploração, ou
    - ii) o cliente tiver concebido o ativo (ou aspetos específicos do ativo) de uma forma que determine previamente o modo e a finalidade com que o ativo será usado durante todo o período de utilização.

#### *O modo e a finalidade com que o ativo é usado*

- B25 Um cliente tem o direito de orientar o modo e a finalidade com que o ativo é usado se, no âmbito do seu direito de uso definido no contrato, puder alterar o modo e a finalidade com que o ativo é usado durante todo o período de utilização. Ao proceder a esta avaliação, uma entidade toma em consideração os direitos de tomada de decisão mais relevantes para alterar o modo e a finalidade com que o ativo é usado durante todo o período de utilização. Os direitos de tomada de decisão são relevantes quando afetam os benefícios económicos a obter do uso. Os direitos de tomada de decisão mais relevantes são suscetíveis de diferir consoante os contratos, em função da natureza do ativo e dos termos e condições do contrato.
- B26 São exemplos de direitos de tomada de decisão que, dependendo das circunstâncias, concedem o direito de alterar o modo e a finalidade com que o ativo é usado, no âmbito definido do direito de uso do cliente:
- a) O direito de alterar o tipo de resultados produzidos pelo ativo (por exemplo, de decidir se um contentor é utilizado para transportar mercadorias ou para armazenamento, ou sobre a gama de produtos vendidos num espaço de venda a retalho);

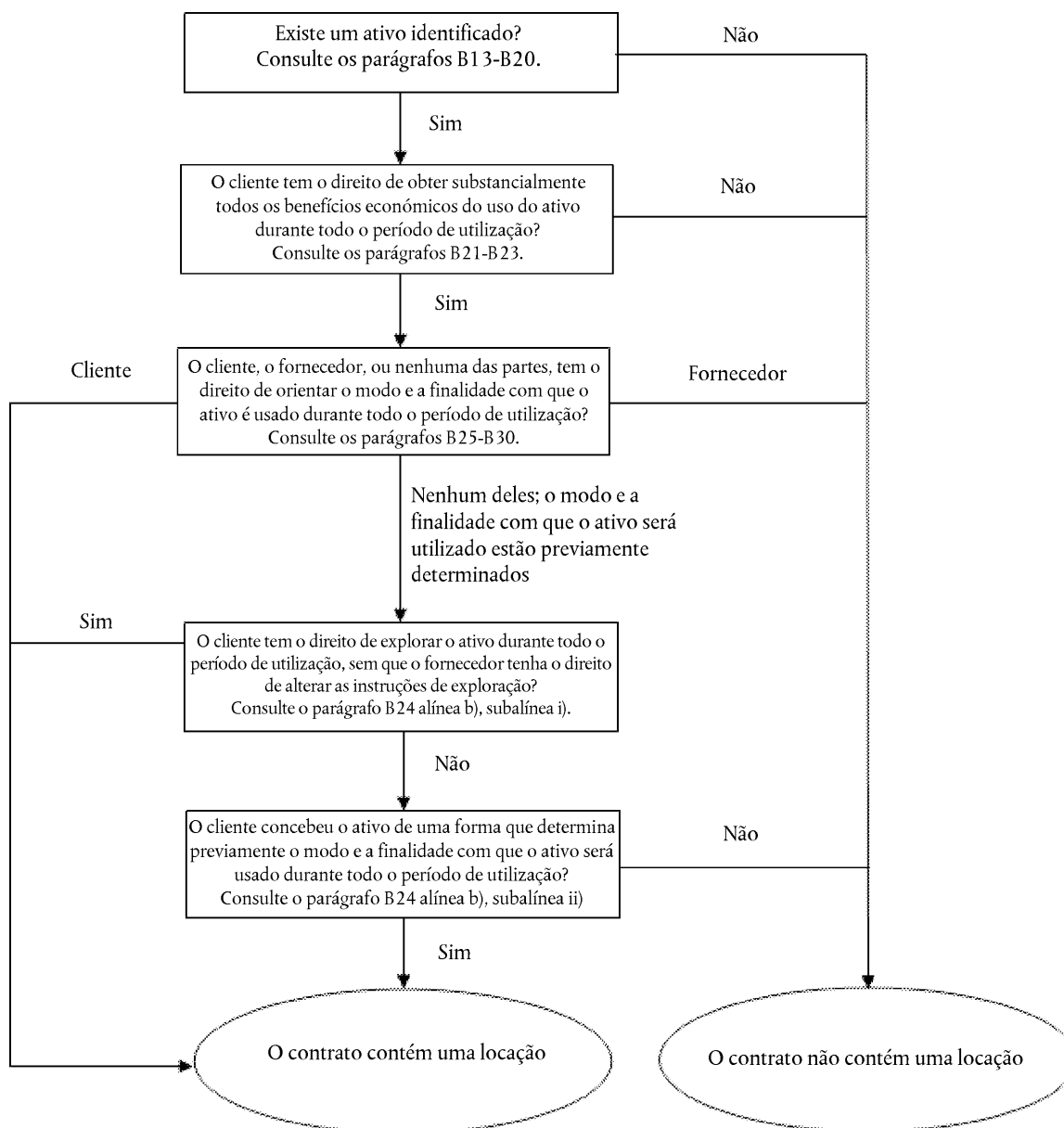
- b) O direito de alterar o momento da produção (por exemplo, de decidir quando uma máquina ou uma central elétrica serão utilizadas);
  - c) O direito de alterar o local de produção (por exemplo, de decidir o destino de um camião ou de um navio, ou o local onde um equipamento é utilizado); e
  - d) O direito de alterar a própria decisão de produção e a respetiva quantidade (por exemplo, decidir produzir ou não energia a partir de uma central elétrica e a quantidade de energia que deve ser produzida a partir dessa central elétrica).
- B27 São exemplos de direitos de tomada de decisão que não outorgam o direito de alterar o modo e a finalidade com que o ativo é usado os direitos que estão limitados à exploração ou à manutenção do ativo. Tais direitos podem ser detidos pelo cliente ou pelo fornecedor. Embora direitos como os de explorar ou manter um ativo sejam muitas vezes essenciais para o uso eficiente do mesmo, não permitem orientar o modo e a finalidade com que o ativo é usado e estão frequentemente dependentes das decisões sobre o modo e a finalidade com que o ativo é usado. No entanto, os direitos de explorar um ativo podem outorgar ao cliente o direito de orientar o uso do ativo, se as decisões relevantes sobre o modo e a finalidade com que este é usado tiverem sido previamente determinadas (ver parágrafo B24, alínea b), subalínea i)).

#### Decisões determinadas antes e durante o período de utilização

- B28 As decisões relevantes sobre o modo e a finalidade com que o ativo é usado podem ser determinadas previamente de várias maneiras. Por exemplo, as decisões relevantes podem ser determinadas previamente pela conceção do ativo ou por restrições contratuais à sua utilização.
- B29 Ao avaliar se um cliente tem o direito de orientar o uso de um ativo, uma entidade só deve tomar em consideração o direito de tomar decisões sobre o uso do ativo durante o período de utilização, a menos que o cliente tenha concebido o ativo (ou aspetos específicos do ativo) da forma descrita no parágrafo B24, alínea b), subalínea ii). Por conseguinte, a menos que as condições previstas no parágrafo B24, alínea b), subalínea ii), existam, uma entidade não deve tomar em consideração as decisões que sejam previamente determinadas antes do período de utilização. Por exemplo, se um cliente só for capaz de especificar a produção de um ativo antes do período de utilização, não tem o direito de orientar o uso desse ativo. A capacidade de especificar a produção num contrato antes do período de utilização, sem quaisquer outros direitos de decisão sobre o uso do ativo, confere ao cliente os mesmos direitos que assistem a qualquer cliente que compre bens ou serviços.

#### Direitos de proteção

- B30 Um contrato pode incluir termos e condições destinados a proteger o interesse do fornecedor no ativo em causa ou noutros ativos, a proteger o seu pessoal ou a garantir a conformidade do fornecedor com as leis e regulamentos. Trata-se de exemplos de direitos de proteção. Por exemplo, um contrato pode (i) indicar a intensidade máxima de uso de um ativo, ou limitar onde ou quando o cliente pode usá-lo, (ii) exigir que um cliente siga determinadas práticas operacionais, ou (iii) exigir que um cliente informe o fornecedor acerca das alterações quanto ao modo como um ativo será usado. Os direitos de proteção definem, normalmente, o âmbito do direito de uso outorgado ao cliente mas não impedem, por si só, que o cliente tenha o direito de orientar o uso de um ativo.
- B31 O fluxograma seguinte pode ajudar as entidades a avaliarem se um contrato é, ou contém, uma locação.



### Separação dos componentes de um contrato (parágrafos 12–17)

B32 O direito de uso de um ativo subjacente é um componente da locação distinto se:

- O locatário puder beneficiar do uso do ativo subjacente isoladamente ou em conjunto com outros recursos que estejam imediatamente à sua disposição. Entende-se por recursos imediatamente à disposição os bens ou serviços que são vendidos ou locados separadamente (pelo locador ou por outros fornecedores), ou recursos que o locatário já tenha obtido (do locador ou a partir de outras transações ou outros acontecimentos); e
- O ativo subjacente não estiver altamente dependente de outros ativos subjacentes incluídos no contrato, nem estreitamente interligado com eles. Por exemplo, o facto de um locatário poder decidir não locar o ativo subjacente sem que isso afete significativamente os seus direitos de uso de outros ativos subjacentes contidos no contrato pode indicar que o ativo subjacente não está altamente dependente desses outros ativos subjacentes, nem estreitamente interligado com eles.

B33 Um contrato pode incluir um montante a pagar pelo locatário pelas atividades e os custos que não transfiram um bem ou serviço para o locatário. Por exemplo, um locador pode incluir no montante total a pagar uma taxa por tarefas administrativas, ou outros custos em que incorra associados à locação, que não transfiram um bem ou um serviço para o locatário. Essas quantias a pagar não dão origem a um componente separado do contrato, mas considera-se que fazem parte da retribuição total imputada aos componentes separadamente identificados do contrato.

#### **Prazo da locação (parágrafos 18–21)**

B34 Ao determinar o prazo da locação e ao avaliar a duração do período não cancelável de uma locação, uma entidade deve aplicar a definição de contrato e determinar o período para o qual o contrato tem força executória. Uma locação deixa de ter força executória quando o locatário e o locador têm o direito de rescindir o contrato de locação sem autorização da outra parte e apenas com uma sanção insignificante.

B35 Se o direito de rescindir um contrato de locação apenas couber ao locatário, considera-se que esse direito é uma opção de rescisão de que o locatário dispõe e que uma entidade deve ter em conta ao determinar o prazo da locação. Se o direito de rescindir um contrato de locação apenas couber ao locador, o período de locação não cancelável inclui o período abrangido pela opção de rescisão da locação.

B36 O prazo da locação começa na data de entrada em vigor e inclui os eventuais períodos de aluguer gratuito oferecidos pelo locador ao locatário.

B37 Na data de entrada em vigor, uma entidade avalia se o locatário está razoavelmente certo de exercer uma opção de prorrogação da locação ou de compra do ativo subjacente, ou de não exercer uma opção de rescisão da locação. A entidade toma em consideração todos os factos e circunstâncias pertinentes que criem um incentivo económico para o locatário exercer, ou não exercer, a opção, incluindo quaisquer alterações esperadas dos factos e circunstâncias entre a data de entrada em vigor e a data de exercício da opção. Entre os fatores a considerar incluem-se os seguintes exemplos:

- a) Os termos e condições contratuais para os períodos facultativos em comparação com as taxas de mercado, tais como:
  - i) o montante dos pagamentos de locação em qualquer período facultativo,
  - ii) o montante de eventuais pagamentos de locação variáveis ou outros pagamentos contingentes, tais como pagamentos resultantes das sanções relativas à rescisão e das garantias de valor residual, e
  - iii) os termos e condições das opções que possam ser exercidas após os períodos facultativos iniciais (por exemplo, uma opção de compra que possa ser exercida no final de um período de prorrogação, a uma taxa atualmente inferior às taxas de mercado);
- b) Melhorias importantes do objeto de locação efetuadas (ou a efetuar) durante o prazo de vigência do contrato e que se preveja que produzam benefícios económicos significativos para o locatário quando a opção de prorrogar ou rescindir o contrato de locação, ou de comprar o ativo subjacente, se torne exercível;
- c) Os custos relativos à rescisão do contrato de locação, tais como os custos de negociação, os custos de relocalização, os custos de identificação de outro ativo subjacente adequado às necessidades do locatário, os custos de integração de um novo ativo nas operações do locatário, ou as sanções relativas à rescisão e custos semelhantes, incluindo os custos associados à devolução do ativo subjacente em condições ou num local contratualmente especificados;
- d) A importância do ativo subjacente para as operações do locatário, considerando, por exemplo, se o ativo subjacente é um ativo especializado, a localização do ativo subjacente e a disponibilidade de alternativas adequadas; e
- e) As condições associadas ao exercício da opção (isto é, quando a opção só puder ser exercida se uma ou mais condições estiverem preenchidas), e a probabilidade de essas condições existirem.

B38 Uma opção de prorrogação ou rescisão de um contrato de locação pode ser combinada com uma ou mais outras características contratuais (por exemplo, uma garantia de valor residual) de modo a que o locatário garanta ao locador um retorno de caixa mínimo ou fixo que seja substancialmente o mesmo, independentemente de a opção ser ou não exercida. Em tais casos, e não obstante as orientações relativas aos pagamentos fixos em substância referidos no parágrafo B42, uma entidade deve supor que o locatário está razoavelmente certo de exercer a opção de prorrogar a locação, ou de não exercer a opção de rescindir o contrato de locação.



- B39 Quanto mais curto for o período não cancelável de uma locação, maior é a probabilidade de um locatário exercer uma opção de prorrogação do contrato de locação ou de não exercer uma opção de rescisão desse contrato. Isto deve-se à probabilidade de os custos associados à obtenção de um ativo de substituição serem proporcionalmente maiores quanto mais curto for o período não cancelável.
- B40 A prática anterior de um locatário quanto ao período durante o qual utilizou, normalmente, determinados tipos de ativos (tomados sob locação ou propriedade sua), e as razões económicas que o levaram a fazê-lo, podem fornecer informações úteis para avaliar se o locatário está razoavelmente certo de exercer, ou não, uma opção. Por exemplo, se normalmente um locatário tiver utilizado determinados tipos de ativos durante um certo período de tempo, ou se o locatário tiver a prática de exercer com frequência opções sobre locações de determinados tipos de ativos subjacentes, o locatário deve analisar as razões económicas dessa prática anterior ao avaliar se tem uma certeza razoável de vir a exercer uma opção sobre as locações desses ativos.
- B41 O parágrafo 20 especifica que, após a data de entrada em vigor da locação, um locatário reavalia o prazo da locação quando ocorre um acontecimento importante ou uma alteração significativa das circunstâncias que esteja sob o controlo do locatário e afete a sua certeza razoável de exercer uma opção que não estivesse previamente incluída na sua determinação do prazo da locação, ou de não exercer uma opção previamente incluída na sua determinação do prazo da locação. Entre os exemplos de eventos ou alterações significativos das circunstâncias figuram os seguintes:
- Melhorias significativas do objeto da locação que não se previam na data de entrada em vigor e que se espera que produzam benefícios económicos significativos para o locatário quando a opção de prorrogar ou rescindir o contrato de locação, ou de comprar o ativo subjacente, se torne exercível;
  - Uma alteração significativa ou uma adaptação do ativo subjacente que não se previsse na data de entrada em vigor;
  - O início de uma sublocação do ativo subjacente durante um período que ultrapassa o prazo de locação anteriormente fixado; e
  - Uma decisão empresarial do locatário que seja diretamente relevante para o exercício, ou não exercício, de uma opção (por exemplo, uma decisão de prorrogar a locação de um ativo complementar, de alienar um ativo alternativo ou de alienar uma unidade empresarial na qual o ativo sob direito de uso é utilizado).

**Pagamentos de locação fixos em substância (parágrafo 27, alínea a), parágrafo 36, alínea c), e parágrafo 70, alínea a))**

- B42 Os pagamentos de locação incluem os eventuais pagamentos fixos em substância. Os pagamentos de locação fixos em substância são pagamentos que podem variar quanto à forma, mas que são inevitáveis na substância. Por exemplo, existem os pagamentos de locação fixos em substância se:
- Os pagamentos forem estruturados como pagamentos de locação variáveis, mas não existir verdadeira variabilidade nesses pagamentos. Esses pagamentos incluem cláusulas variáveis mas sem substância económica real. São exemplos desses tipos de pagamentos:
    - os pagamentos que só devam ser efetuados caso se demonstre que um ativo é capaz de funcionar durante o período de locação, ou se ocorrer um acontecimento que não tenha qualquer possibilidade real de que não ocorrer, ou
    - os pagamentos inicialmente estruturados como pagamentos de locação variáveis relacionados com o uso do ativo subjacente, mas cuja variabilidade será resolvida em qualquer momento após a data de entrada em vigor de modo a que os pagamentos se tornem fixos para o resto do prazo da locação. Esses pagamentos tornam-se pagamentos fixos em substância quando a variabilidade é resolvida;
  - Há mais de um conjunto de pagamentos que o locatário pode fazer, mas só um desses conjuntos é realista. Neste caso, uma entidade deve considerar que o conjunto de pagamentos realista corresponde aos pagamentos de locação;
  - Há mais de um conjunto realista de pagamentos que o locatário pode fazer, mas deve efetuar pelo menos um desses conjuntos de pagamentos. Neste caso, uma entidade deve considerar que o conjunto de pagamentos que agregue o montante mais baixo (numa base descontada) corresponde aos pagamentos de locação.

**Envolvimento do locatário com o ativo subjacente antes da data de entrada em vigor*****Custos do locatário relativos à construção ou à conceção do ativo subjacente***

- B43 Uma entidade pode negociar um contrato de locação antes de o ativo subjacente estar disponível para ser usado pelo locatário. No caso de algumas locações, o ativo subjacente pode ter de ser construído ou adaptado para ser usado pelo locatário. Em função dos termos e condições do contrato, o locatário pode ser obrigado a efetuar pagamentos relativos à construção ou à conceção do ativo.
- B44 Se um locatário suportar custos relativos à construção ou conceção de um ativo subjacente, deve contabilizar esses custos utilizando outras normas aplicáveis, por exemplo a IAS 16. Os custos relativos à construção ou conceção de um ativo subjacente não incluem os pagamentos efetuados pelo locatário pelo direito de usar esse ativo. Os pagamentos pelo direito de uso de um ativo subjacente são pagamentos de locação, independentemente da data em que são efetuados.

***Título legal do ativo subjacente***

- B45 Um locatário pode obter o título legal de um ativo subjacente antes de o título legal ser transferido para o locador e o ativo ser dado em locação ao locatário. A obtenção do título legal não determina, por si só, a forma como a transação é contabilizada.
- B46 Se o locatário controlar o ativo subjacente (ou obtiver o seu controlo) antes de o ativo ser transferido para o locador, a transação é uma transação de venda e relocação contabilizada nos termos dos parágrafos 98–103.
- B47 No entanto, se o locatário não obtiver o controlo do ativo subjacente antes de este ser transferido para o locador, a transação não é uma transação de venda e relocação. Isto pode acontecer, por exemplo, se um fabricante, um locador e um locatário negociarem uma transação de compra de um ativo ao fabricante pelo locador, que por sua vez o dá em locação ao locatário. O locatário pode obter um título legal relativo ao ativo subjacente antes da transferência desse título para o locador. Neste caso, se o locatário obtiver o título legal do ativo subjacente, mas não obtiver o controlo desse ativo antes de ser transferido para o locador, a transação não é contabilizada como uma transação de venda e relocação, mas sim como uma locação.

**Divulgações do locatário (parágrafo 59)**

- B48 Ao determinar se são necessárias informações adicionais sobre as atividades de locação para cumprir o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 51, um locatário deve ter em conta:
- a) Se essa informação é relevante para os utilizadores das demonstrações financeiras. O locatário só deve fornecer as informações suplementares especificadas no parágrafo 59 caso se espere que essas informações sejam relevantes para os utilizadores das demonstrações financeiras. Neste contexto, é provável que isso aconteça se elas auxiliarem esses utilizadores a compreenderem:
    - i) a flexibilidade proporcionada pelas locações. As locações podem proporcionar flexibilidade se, por exemplo, um locatário puder reduzir a sua exposição exercendo opções de rescisão ou renovando contratos de locação com termos e condições favoráveis,
    - ii) as restrições impostas pelas locações. As locações podem impor restrições, por exemplo, exigindo que o locatário mantenha determinados rácios financeiros,
    - iii) a sensibilidade da informação relatada às principais variáveis. A informação relatada pode ser sensível, por exemplo, a futuros pagamentos de locação variáveis,
    - iv) a exposição a outros riscos resultantes de locações,
    - v) os desvios em relação às práticas do setor. Tais desvios podem incluir, por exemplo, termos e condições de locação invulgares ou únicos que afetem a carteira de locações de um locatário;
  - b) Se essa informação resulta dos elementos apresentados nas demonstrações financeiras principais ou é divulgada nas notas. O locatário não necessita de duplicar as informações que já tenham sido apresentadas noutros pontos das demonstrações financeiras.

- B49 Entre as informações suplementares relativas aos pagamentos de locação variáveis que, em função das circunstâncias, poderão ser necessárias para satisfazer o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 51 podem incluir-se informações que ajudem os utilizadores das demonstrações financeiras a avaliar, por exemplo:
- As razões do locatário para utilizar pagamentos de locação variáveis e a prevalência desses pagamentos;
  - A magnitude relativa dos pagamentos de locação variáveis face aos pagamentos fixos;
  - As principais variáveis de que os pagamentos de locação variáveis dependem e o modo como se espera que os pagamentos variem em resposta às alterações dessas principais variáveis; e
  - Outros efeitos operacionais e financeiros dos pagamentos de locação variáveis.
- B50 Entre as informações suplementares relativas às opções de prorrogação ou de rescisão que, em função das circunstâncias, poderão ser necessárias para satisfazer o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 51 podem incluir-se informações que ajudem os utilizadores das demonstrações financeiras a avaliar, por exemplo:
- As razões do locatário para utilizar as opções de prorrogação ou rescisão e a prevalência dessas opções;
  - A magnitude relativa dos *pagamentos de locação facultativos* face aos pagamentos de locação;
  - A prevalência do exercício de opções que não estavam incluídas na mensuração dos passivos por locação; e
  - Outros efeitos operacionais e financeiros dessas opções.
- B51 Entre as informações suplementares relativas às garantias de valor residual que, em função das circunstâncias, poderão ser necessárias para satisfazer o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 51 podem incluir-se informações que ajudem os utilizadores das demonstrações financeiras a avaliar, por exemplo:
- As razões do locatário para prestar garantias de valor residual e a prevalência dessas garantias;
  - A magnitude da exposição de um locatário ao risco relativo ao valor residual;
  - A natureza dos ativos subjacentes em relação aos quais essas garantias são prestadas; e
  - Outros efeitos operacionais e financeiros dessas garantias.
- B52 Entre as informações suplementares relativas às transações de venda e relocação que, em função das circunstâncias, poderão ser necessárias para satisfazer o objetivo de divulgação previsto no parágrafo 51 podem incluir-se informações que ajudem os utilizadores das demonstrações financeiras a avaliar, por exemplo:
- As razões do locatário para efetuar transações de venda e relocação e a prevalência dessas transações;
  - Os principais termos e condições de cada uma das transações de venda e relocação;
  - Os pagamentos não incluídos na mensuração dos passivos por locação; e
  - A repercussão das transações de venda e relocação nos fluxos de caixa durante o período de relato.

#### **Classificação das locações para o locador (parágrafos 61–66)**

- B53 A classificação das locações para os locadores prevista na presente norma baseia-se na medida em que a locação transfere os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo subjacente. Os riscos incluem a possibilidade de perdas devidas a capacidade não utilizada ou a obsolescência tecnológica e de variações do retorno resultantes de alterações das condições económicas. As vantagens podem ser representadas pela expectativa de uma exploração lucrativa do ativo subjacente ao longo da sua vida económica e de ganhos derivados de um aumento do valor ou da realização de um valor residual.
- B54 Um contrato de locação pode incluir termos e condições destinados a ajustar os pagamentos de locação a determinadas alterações que ocorram entre a data de início e a data de entrada em vigor (tais como uma alteração do custo do ativo subjacente para o locador, ou uma alteração do custo de financiamento da locação para o locador). Nesse caso, para efeitos de classificação da locação, deve considerar-se que o efeito de tais alterações teve lugar na data de início do contrato.

- B55 Quando uma locação inclui tanto o elemento «terrenos» como o elemento «edifícios», um locador deve avaliar a classificação de cada elemento como uma locação financeira ou operacional, aplicando separadamente os parágrafos 62–66 e B53–B54. Ao determinar se o elemento «terrenos» é uma locação operacional ou uma locação financeira, um aspeto importante a ter em conta é o facto de os terrenos terem normalmente uma vida económica indefinida.
- B56 Sempre que for necessário para classificar e contabilizar uma locação de terrenos e edifícios, um locador deve imputar os pagamentos de locação (incluindo quaisquer pagamentos à cabeça de montante fixo) entre os elementos «terrenos» e «edifícios» proporcionalmente aos justos valores relativos dos interesses do detentor da locação no elemento «terrenos» e no elemento «edifícios» da locação à data do seu início. Se os pagamentos da locação não puderem ser fiavelmente imputados entre estes dois elementos, a totalidade da locação é classificada como locação financeira, a não ser que seja claro que ambos os elementos são locações operacionais, em cujo caso a totalidade da locação é classificada como locação operacional.
- B57 No caso de uma locação de terrenos e edifícios na qual a quantia do elemento «terrenos» seja imaterial para a locação, o locador pode tratar os terrenos e edifícios como uma única unidade para efeitos de classificação da locação e classificá-la como locação financeira ou operacional aplicando os parágrafos 62–66 e B53–B54. Nesse caso, o locador deve considerar a vida económica dos edifícios como a vida económica da totalidade do ativo subjacente.

### **Classificação da sublocação**

- B58 Ao classificar uma sublocação, um locador intermediário deve classificá-la como locação financeira ou locação operacional do seguinte modo:
- a) Se a locação original for um contrato de locação de curto prazo que a entidade, enquanto locatário, contabilizou nos termos do parágrafo 6, a sublocação deve ser classificada como uma locação operacional;
  - b) Caso contrário, a sublocação deve ser classificada por referência ao ativo sob direito de uso decorrente da locação original, e não por referência ao ativo subjacente (por exemplo, o item do ativo fixo tangível que é o objeto da locação).

### *Apêndice C*

#### **Data de eficácia e transição**

*O presente apêndice faz parte integrante e tem o mesmo valor que as outras partes desta norma.*

#### **DATA DE EFICÁCIA**

- C1 As entidades devem aplicar a presente norma para os períodos de relato anuais com início em 1 de janeiro de 2019 ou após essa data. É permitido aplicá-la mais cedo no caso das entidades que aplicam a IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes* à data de aplicação inicial desta norma, ou antes dela. Se uma entidade aplicar a presente norma mais cedo, deve divulgar esse facto.

#### **TRANSIÇÃO**

- C2 Para efeitos dos requisitos previstos nos parágrafos C1–C19, a data de aplicação inicial é o início do período de relato anual em que uma entidade aplica esta norma pela primeira vez.

#### **Definição de locação**

- C3 Como expediente prático, uma entidade não é obrigada a reavaliar se um contrato é, ou contém, uma locação à data de aplicação inicial. Em vez disso, a entidade é autorizada:
- a) A aplicar a presente norma aos contratos que foram previamente identificados como locações nos termos da IAS 17 *Locações* e da IFRIC 4 *Determinar se um Acordo contém uma Locação*. A entidade deve aplicar os requisitos de transição enunciados nos parágrafos C5–C18 a essas locações;
  - b) A não aplicar esta norma aos contratos que não foram anteriormente identificados como contendo uma locação nos termos da IAS 17 e da IFRIC 4.

- C4 Se uma entidade optar pelo expediente prático mencionado no parágrafo C3, deve divulgar esse facto e aplicar o expediente prático a todos os seus contratos. Em consequência, só deve aplicar os requisitos dos parágrafos 9–11 aos contratos celebrados (ou alterados) na data de aplicação inicial ou após essa data.

### **Locatários**

- C5 Um locatário deve aplicar a presente norma aos seus contratos de locação:
- Retrospectivamente a cada período de relato anterior apresentado nos termos da IAS 8 *Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros*; ou
  - Retrospectivamente com o efeito cumulativo da aplicação inicial da norma reconhecido à data de aplicação inicial nos termos dos parágrafos C7–C13.
- C6 Um locatário deve aplicar a escolha descrita no parágrafo C5 de forma coerente a todos os contratos de locação em que é locatário.
- C7 Se um locatário optar por aplicar a presente norma em conformidade com o parágrafo C5, alínea b), não deve reexpressar a informação comparativa. Em vez disso, o locatário deve reconhecer o efeito cumulativo da aplicação inicial da presente norma como um ajustamento ao saldo de abertura de resultados retidos (ou outra componente de capital próprio, conforme for apropriado) à data de aplicação inicial.

### ***Locações anteriormente classificadas como locações operacionais***

- C8 Se um locatário optar por aplicar a presente norma de acordo com o parágrafo C5, alínea b), o locatário deve:
- Reconhecer um passivo por locação à data de aplicação inicial das locações anteriormente classificadas como locação operacional em aplicação da IAS 17. O locatário deve mensurar esse passivo da locação pelo valor presente dos pagamentos de locação remanescentes, descontados segundo a taxa incremental de financiamento do locatário à data de aplicação inicial;
  - Reconhecer um ativo sob direito de uso à data de aplicação inicial das locações anteriormente classificadas como locação operacional em aplicação da IAS 17. O locatário deve optar, locação a locação, por mensurar esse ativo sob direito de uso:
    - na sua quantia escriturada, como se a norma tivesse sido aplicada desde a data de entrada em vigor da locação, mas descontada segundo a taxa incremental de financiamento do locatário à data de aplicação inicial, ou
    - uma quantia igual ao passivo da locação, ajustada pela quantia de quaisquer pagamentos de locação prévios ou acrescidos relacionados com essa locação, reconhecidos na demonstração da posição financeira imediatamente antes da data de aplicação inicial;
  - Aplicar a IAS 36 *Imparidade de Ativos* aos ativos sob direito de uso à data de aplicação inicial, a menos que o locatário aplique o expediente prático previsto no parágrafo C10, alínea b).
- C9 Não obstante os requisitos previstos no parágrafo C8, em relação às locações anteriormente classificadas como locações operacionais nos termos da IAS 17, um locatário:
- Não é obrigado a proceder a ajustamentos na transição das locações cujo ativo subjacente seja de baixo valor (conforme descrito nos parágrafos B3–B8), que serão contabilizadas nos termos do parágrafo 6. O locatário deve contabilizar essas locações nos termos da presente norma a partir da data de aplicação inicial;
  - Não é obrigado a proceder a ajustamentos na transição das locações anteriormente contabilizadas como propriedade de investimento usando o modelo de justo valor da IAS 40 *Propriedades de Investimento*. O locatário deve contabilizar o ativo sob direito de uso e o passivo por locação decorrente dessas locações nos termos da IAS 40 e da presente norma, a partir da data de aplicação inicial;
  - Deve mensurar o ativo sob direito de uso pelo justo valor à data de aplicação inicial das locações anteriormente contabilizadas como locações operacionais nos termos da IAS 17 e que serão contabilizadas como propriedades de investimento segundo o modelo do justo valor da IAS 40, a partir da data de aplicação inicial. O locatário deve contabilizar o ativo sob direito de uso e o passivo por locação decorrente dessas locações nos termos da IAS 40 e da presente norma, a partir da data de aplicação inicial;

- C10 Um locatário pode utilizar um ou mais dos expedientes práticos seguintes ao aplicar a presente norma retrospectivamente, em conformidade com o parágrafo C5, alínea b), a locações anteriormente classificadas como locações operacionais nos termos da IAS 17. O locatário é autorizado a aplicar estes expedientes práticos locação a locação:
- a) Um locatário pode aplicar uma taxa de desconto única a uma carteira de locações com características razoavelmente semelhantes (tais como locações com um prazo remanescente semelhante, para uma classe semelhante de ativo subjacente e num contexto económico semelhante);
  - b) Um locatário pode utilizar a sua avaliação sobre se as locações são onerosas, nos termos da IAS 37 *Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes*, realizada imediatamente antes da data de aplicação inicial, em alternativa à realização de uma análise de imparidade. Se o locatário optar por este expediente prático, deve ajustar o ativo sob direito de uso à data de aplicação inicial pelo montante de qualquer provisão para locações onerosas reconhecida na demonstração da posição financeira imediatamente antes da data de aplicação inicial;
  - c) Um locatário pode optar por não aplicar os requisitos do parágrafo C8 a locações cujo contrato termine no prazo de 12 meses a contar da data de aplicação inicial. Neste caso, o locatário deve:
    - i) contabilizar essas locações da mesma forma que as locações a curto prazo, tal como descrito no parágrafo 6, e
    - ii) incluir o custo associado a essas locações na divulgação das despesas relativas a locações a curto prazo no período de relato anual que inclui a data de aplicação inicial;
  - d) Um locatário pode excluir os custos diretos iniciais da mensuração do ativo sob direito de uso à data de aplicação inicial.
  - e) Um locatário pode recorrer à análise retrospectiva, por exemplo para determinar o prazo da locação, se o contrato contiver opções de prorrogação ou rescisão da locação.

#### ***Locações anteriormente classificadas como locações financeiras***

- C11 Se um locatário optar por aplicar a presente norma em conformidade com o parágrafo C5, alínea b), para locações que foram classificadas como locações financeiras nos termos da IAS 17, a quantia escriturada do ativo sob direito de uso e o passivo por locação à data de aplicação inicial deve ser a quantia escriturada do ativo sob locação e do passivo da locação imediatamente antes dessa data, mensurada nos termos da IAS 17. Em relação a essas locações, o locatário deve contabilizar o ativo sob direito de uso e o passivo por locação de acordo com a presente norma, a partir da data de aplicação inicial.

#### ***Divulgação***

- C12 Se um locatário optar por aplicar a presente norma em conformidade com o parágrafo C5, alínea b), deve divulgar as informações sobre a aplicação inicial exigidas pelo parágrafo 28 da IAS 8, exceto as informações especificadas no parágrafo 28, alínea f), da IAS 8. Em vez destas últimas, o locatário deve divulgar:
- a) A média ponderada da taxa incremental de financiamento do locatário aplicada aos passivos por locação reconhecidos na demonstração da posição financeira à data de aplicação inicial; e
  - b) Uma explicação de qualquer diferença entre:
    - i) os compromissos relativos a locações operacionais, divulgados nos termos da IAS 17 no final do período de relato anual imediatamente anterior à data de aplicação inicial, descontados segundo a taxa incremental de financiamento à data de aplicação inicial, como descrito no parágrafo C8, alínea a), e
    - ii) os passivos por locação reconhecidos na demonstração da posição financeira à data de aplicação inicial.
- C13 Se o locatário utilizar um ou mais dos expedientes práticos constantes do parágrafo C10, deve divulgar esse facto.

**Locadores**

- C14 À exceção do descrito no parágrafo C15, um locador não é obrigado a fazer ajustamentos na transição das locações em que é locador e deve contabilizar essas locações nos termos da presente norma a partir da data de aplicação inicial.
- C15 Um locador intermediário deve:
- Reavaliar as sublocações que foram classificadas como locações operacionais nos termos da IAS 17 e que estão em curso à data de aplicação inicial, para determinar se cada sublocação deve ser classificada como locação operacional ou financeira de acordo com a presente norma. O locador intermediário deve proceder a esta avaliação à data de aplicação inicial com base nos termos e condições contratuais remanescentes da locação original e da sublocação nessa data;
  - No caso das sublocações que tenham sido classificadas como locações operacionais nos termos da IAS 17, mas como locações financeiras de acordo com a presente norma, deve contabilizar a sublocação como uma nova locação financeira celebrada à data de aplicação inicial.

**Transações de venda e relocação antes da data de aplicação inicial**

- C16 Uma entidade não deve reavaliar as transações de venda e relocação celebradas antes da data de aplicação inicial para determinar se a transferência do ativo subjacente satisfaz os requisitos da IFRS 15 para ser contabilizada como uma venda.
- C17 Se uma transação de venda e relocação tiver sido contabilizada como venda e locação financeira nos termos da IAS 17, o vendedor-locatário deve:
- Contabilizar a relocação da mesma forma que contabiliza qualquer outra locação financeira existente à data de aplicação inicial; e
  - Continuar a amortizar qualquer ganho na venda ao longo do prazo da locação.
- C18 Se uma transação de venda e relocação tiver sido contabilizada como uma venda e locação operacional nos termos da IAS 17, o vendedor-locatário deve:
- Contabilizar a relocação do mesmo modo que contabiliza qualquer outra locação operacional existente à data de aplicação inicial; e
  - Ajustar o ativo sob direito de uso visado pela relocação a quaisquer ganhos ou perdas diferidos relacionados com condições diferentes das de mercado reconhecidos na demonstração da posição financeira imediatamente antes da data de aplicação inicial.

**Quantias anteriormente reconhecidas em relação a concentrações de atividades empresariais**

- C19 Se um locatário tiver reconhecido anteriormente um ativo ou um passivo nos termos da IFRS 3 *Concentrações de Atividades Empresariais* relativo a condições favoráveis ou desfavoráveis de uma locação operacional adquirida no âmbito de uma concentração de atividades empresariais, deve desreconhecer esse ativo ou passivo e ajustar a quantia escriturada do ativo sob direito de uso numa quantia correspondente à data de aplicação inicial.

**Referências à IFRS 9**

- C20 Se uma entidade aplicar a presente norma, mas ainda não aplicar a IFRS 9 *Instrumentos Financeiros*, qualquer referência feita nesta norma à IFRS 9 deve ser lida como uma referência à IAS 39 *Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração*.

## RETIRADA DE OUTRAS NORMAS

- C21 A presente norma substitui as seguintes normas e interpretações:
- IAS 17 *Locações*;
  - IFRIC 4 *Determinar se um Acordo Contém uma Locação*;
  - SIC-15 *Locações Operacionais — Incentivos*; e
  - SIC-27 *Avaliação da Substância de Transações que Envolvam a Forma Legal de uma Locação*.

*Apêndice D***Emendas a outras normas**

O presente apêndice define as emendas a outras normas que decorrem da emissão desta norma pelo IASB. As entidades devem aplicar as emendas em relação aos períodos anuais com início em 1 de janeiro de 2019 ou após essa data. Se uma entidade aplicar a presente norma a um período anterior, deve aplicar também estas emendas a esse período anterior.

As entidades não estão autorizadas a aplicar a IFRS 16 antes de aplicar a IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes* (ver parágrafo C1).

Por conseguinte, em relação às normas que tenham estado em vigor em 1 de janeiro de 2016, as emendas contidas neste apêndice são apresentadas com base no texto das referidas normas que estava em vigor em 1 de janeiro de 2016, com a redação que lhe foi dada pela IFRS 15. O texto das normas contidas no presente apêndice não inclui outras emendas que não estivessem em vigor em 1 de janeiro de 2016.

Em relação às normas que não estavam em vigor em 1 de janeiro de 2016, as emendas contidas neste apêndice são apresentadas com base no texto da publicação inicial dessa norma, com a redação que lhe foi dada pela IFRS 15. O texto das normas contidas no presente apêndice não inclui outras emendas que não estivessem em vigor em 1 de janeiro de 2016.

**IFRS 1 Adoção Pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro**

O parágrafo 30 é emendado e o parágrafo 39AB aditado.

***Uso do justo valor como custo considerado***

30. Se uma entidade usar o justo valor na demonstração da posição financeira de abertura de acordo com as IFRS como *custo considerado* de um item do ativo fixo tangível, uma propriedade de investimento, um ativo intangível ou um ativo sob direito de uso (ver parágrafos D5 e D7), as primeiras demonstrações financeiras da entidade de acordo com as IFRS devem divulgar, para cada linha da demonstração da posição financeira de abertura de acordo com as IFRS:

a) ...

DATA DE EFICÁCIA

...

39AB A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 30, C4, D1, D7, D8B e D9, suprimiu o parágrafo D9A e aditou os parágrafos D9B–D9E. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

O parágrafo C4 é emendado.

***Isenções aplicáveis às concentrações de atividades empresariais***

...

C4 Caso um adotante pela primeira vez não aplique a IFRS 3 retrospectivamente a uma concentração de atividades empresariais passada, as consequências para essa concentração de atividades empresariais serão as seguintes:

a) ...

f) Se um ativo adquirido, ou um passivo assumido, numa concentração de atividades empresariais passada não tiver sido reconhecido de acordo com os PCGA (princípios contabilísticos geralmente aceites) anteriores, não terá um custo considerado de zero na demonstração da posição financeira de abertura de acordo com as IFRS. Em vez disso, a adquirente reconhecê-lo-á e mensurá-lo-á na sua demonstração da posição financeira consolidada na mesma base que as IFRS exigiriam para a demonstração da posição financeira da adquirida. A título de exemplo: se a adquirente não tiver, em conformidade com os seus PCGA anteriores, capitalizado as locações adquiridas numa concentração de atividades empresariais passada em que a adquirida era um locatário, deve capitalizar essas locações nas suas demonstrações financeiras



consolidadas, tal como a IFRS 16 *Locações* exigiria que a adquirida fizesse na sua demonstração da posição financeira de acordo com as IFRS. De modo semelhante, se a adquirente não tiver reconhecido, em conformidade com os seus PCGA anteriores, um passivo contingente que ainda exista à data da transição para as IFRS, a adquirente deve reconhecer esse passivo contingente nessa data, a menos que a IAS 37 *Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes* proibisse o seu reconhecimento nas demonstrações financeiras da adquirida. Inversamente, se um ativo ou passivo estava incorporado no *goodwill* de acordo com os PCGA anteriores, mas devesse ser reconhecido separadamente segundo a IFRS 3, esse ativo ou passivo mantém-se como *goodwill*, a não ser que as IFRS exijam o seu reconhecimento nas demonstrações financeiras da adquirida.

g) ...

No Apêndice D, os parágrafos D1, D7, D8B e D9 são emendados. É suprimido o parágrafo D9A. São aditados os parágrafos D9B-D9E.

### **Isenções de outras IFRS**

...

D1 Uma entidade pode optar pelo uso de uma ou mais das seguintes isenções:

a) ...

d) locações (parágrafos D9 e D9B-D9E);

...

### **Custo considerado**

...

D7 As opções enunciadas nos parágrafos D5 e D6 também estão disponíveis para:

a) propriedades de investimento, se uma entidade optar por usar o modelo do custo apresentado na IAS 40 *Propriedades de Investimento*;

a-a) ativos sob direito de uso (IFRS 16 *Locações*); e

b) ...

...

D8B Algumas entidades são titulares de ativos fixos tangíveis, de ativos sob direito de uso ou de ativos intangíveis que são, ou já foram, utilizados em operações sujeitas a taxas regulamentadas. A quantia escriturada desses itens pode incluir quantias determinadas em conformidade com os PCGA anteriores, mas que não são elegíveis para capitalização de acordo com as IFRS. Se for esse o caso, um adotante pela primeira vez pode optar por usar como custo considerado a quantia escriturada do item em conformidade com os PCGA anteriores à data da transição para as IFRS. Uma entidade que aplique esta isenção a um item, não necessita de aplicar a todos os itens. À data da transição para as IFRS, as entidades devem testar a imparidade, em conformidade com a IAS 36, de cada item ao qual tenha sido aplicada esta isenção. Para efeitos do presente parágrafo, as operações são sujeitas a taxas regulamentadas se forem reguladas por um quadro de fixação dos preços que podem ser cobrados aos clientes por bens ou serviços e esse quadro estiver sujeito à supervisão e/ou à aprovação de uma entidade reguladora (tal como definido na IFRS 14 *Contas de Diferimento Regulamentares*).

### **Locações**

D9 Um adotante pela primeira vez pode avaliar se um contrato existente à data da transição para as IFRS contém uma locação aplicando os parágrafos 9-11 da IFRS 16 a esses contratos, com base nos factos e circunstâncias existentes nessa data.

D9A [Suprimido]

D9B Quando um adotante pela primeira vez que seja locatário reconhece passivos por locação e ativos sob direito de uso, pode aplicar a seguinte abordagem a todas as suas locações (sob reserva dos expedientes práticos descritos no parágrafo D9D):

a) Mensurar um passivo por locação à data da transição para as IFRS. Um locatário que siga esta abordagem deve mensurar esse passivo por locação ao valor presente dos pagamentos de locação remanescentes (ver parágrafo D9E), descontados segundo a taxa incremental de financiamento do locatário (ver parágrafo D9E) à data de transição para as IFRS.

- b) Mensurar um ativo sob direito de uso à data de transição para as IFRS. O locatário deve optar, locação a locação, por mensurar esse ativo sob direito de uso:
- i) quer pela sua quantia escriturada, como se a IFRS 16 tivesse sido aplicada desde a data de entrada em vigor da locação (ver parágrafo D9E), mas descontada segundo a taxa incremental de financiamento do locatário à data da transição para as IFRS; quer
  - ii) por uma quantia igual ao passivo da locação, ajustada pela quantia de quaisquer pagamentos de locação prévios ou acrescidos relacionados com essa locação, reconhecidos na demonstração da posição financeira imediatamente antes da data de transição para as IFRS.
- c) Aplicar a IAS 36 a ativos sob direito de uso à data de transição para as IFRS.
- D9C Não obstante os requisitos do parágrafo D9B, um adotante pela primeira vez que seja locatário deve mensurar o ativo sob direito de uso pelo justo valor à data de transição para as IFRS, no caso das locações que satisfaçam a definição de propriedade de investimento contida na IAS 40 e sejam mensuradas de acordo com o modelo do justo valor da IAS 40 a partir da data de transição para as IFRS.
- D9D Um adotante pela primeira vez que seja locatário pode fazer uma ou mais das seguintes ações à data da transição para as IFRS, aplicadas locação a locação:
- a) Aplicar uma taxa de desconto única a uma carteira de locações com características razoavelmente semelhantes (por exemplo, um prazo de locação remanescente semelhante, para uma classe semelhante de ativo subjacente, num contexto económico semelhante).
  - b) Optar por não aplicar os requisitos do parágrafo D9B às locações cujo contrato (ver parágrafo D9E) termine no prazo de 12 meses a contar da data de transição para as IFRS. Em vez disso, a entidade deve contabilizar estas locações (incluindo a respetiva divulgação de informações) como se fossem locações a curto prazo contabilizadas de acordo com o parágrafo 6 da IFRS 16.
  - c) Optar por não aplicar os requisitos do parágrafo D9B às locações cujo ativo subjacente seja de baixo valor (tal como descrito nos parágrafos B3-B8 da IFRS 16). Em vez disso, a entidade deve contabilizar estas locações (incluindo a respetiva divulgação de informações) em conformidade com o parágrafo 6 da IFRS 16.
  - d) Excluir os custos diretos iniciais (ver parágrafo D9E) da mensuração do ativo sob direito de uso à data de transição para as IFRS.
  - e) Recorrer à análise retrospectiva, por exemplo para determinar o prazo da locação, se o contrato contiver opções de prorrogação ou rescisão da locação.
- D9E Pagamentos de locação, locatário, taxa incremental de financiamento do locatário, data de entrada em vigor da locação, custos diretos iniciais e prazo da locação são termos definidos na IFRS 16 e utilizados nesta norma com a mesma aceção.

### **IFRS 3 Concentrações de Atividades Empresariais**

Os parágrafos 14 e 17 são emendados e os parágrafos 28A e 28B, bem como os títulos respetivos e o parágrafo 64M, são aditados.

#### *Condições de reconhecimento*

...

14. Os parágrafos B31–B40 fornecem orientações sobre o reconhecimento de ativos intangíveis. Os parágrafos 22–28B especificam os tipos de ativos e passivos identificáveis que incluem itens relativamente aos quais esta IFRS prevê exceções limitadas ao princípio e às condições de reconhecimento.

#### *Classificar ou designar ativos identificáveis adquiridos e passivos assumidos numa concentração de atividades empresariais*

...

17. Esta IFRS prevê duas exceções ao princípio enunciado no parágrafo 15:
- a) a classificação de um contrato de locação em que a adquirida é o locador quer como locação operacional quer como locação financeira, em conformidade com a IFRS 16 *Locações*; e
  - b) ...

Locações em que a adquirida é o locatário

- 28A A adquirente deve reconhecer os ativos sob direito de uso e os passivos por locação relativos às locações identificadas de acordo com a IFRS 16 em que a adquirida seja o locatário. A adquirente não é obrigada a reconhecer os ativos sob direito de uso nem os passivos por locação relativamente:
- a) aos contratos de locação cujo prazo (tal como definido na IFRS 16) termine nos 12 meses seguintes à data de aquisição; ou
  - b) às locações cujo ativo subjacente seja de baixo valor (conforme descrito nos parágrafos B3–B8 da IFRS 16).
- 28B A adquirente deve mensurar o passivo da locação ao valor presente dos pagamentos de locação remanescentes (tal como definido na IFRS 16), como se a locação adquirida fosse uma nova locação à data de aquisição. A adquirente deve mensurar o ativo sob direito de uso na mesma quantia que o passivo da locação, ajustada para refletir as condições favoráveis ou desfavoráveis da locação comparativamente às condições de mercado.

#### **Data de eficácia**

...

- 64M A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 14, 17, B32 e B42, suprimiu os parágrafos B28–B30 e os títulos respetivos, e aditou os parágrafos 28A–28B e os títulos respetivos. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

No Apêndice B, os parágrafos B28–B30 e os títulos respetivos são suprimidos, e os parágrafos B32 e B42 são emendados.

- B28 [Suprimido]
- B29 [Suprimido]
- B30 [Suprimido]

#### **Ativos intangíveis**

...

- B32 Um ativo intangível que cumpra o critério contratual-legal é identificável mesmo que o ativo não seja transferível ou separável da adquirida ou de outros direitos e obrigações. Por exemplo:
- a) [Suprimido]
  - b) ...

#### **Ativos sujeitos a locações operacionais em que a adquirida é o locador**

- B42 Ao mensurar o justo valor à data de aquisição de um ativo como um edifício ou uma patente que estejam sujeitos a uma locação operacional em que a adquirida é o locador, a adquirente deve ter em conta os termos da locação. A adquirente não reconhece um ativo ou passivo separado se as condições de uma locação operacional forem favoráveis ou desfavoráveis comparativamente às condições de mercado.

**IFRS 4 Contratos de Seguro**

O parágrafo 4, alterado pela IFRS 15, é emendado e o parágrafo 41I aditado.

ÂMBITO

...

4. Uma entidade não deve aplicar esta IFRS a:
- a) ...
  - c) direitos contratuais ou obrigações contratuais que estejam dependentes do futuro uso, ou direito de uso, de um item não financeiro (por exemplo, algumas taxas de licença, *royalties*, pagamentos de locação variáveis e itens semelhantes), bem como a garantia de valor residual de um locatário embutida numa locação (ver IFRS 16 *Locações*, IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes* e IAS 38 *Ativos Intangíveis*).
  - d) ...

DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

...

- 41I A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 4. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

**IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações**

O parágrafo 29 é emendado e o parágrafo 44CC aditado.

**Justo valor**

...

29. Não é exigida qualquer divulgação do justo valor:
- a) ...
  - b) no que diz respeito a investimentos em instrumentos de capital próprio que não tenham um preço cotado num mercado ativo para um instrumento idêntico (ou seja, um dado de nível 1), ou a derivados que estejam ligados a tais instrumentos de capital próprio, e que são mensurados pelo custo de acordo com a IAS 39 porque o seu justo valor não pode ser mensurado com fiabilidade de outra forma; ou
  - c) no que diz respeito a contratos que contenham uma característica de participação discricionária (tal como descrita na IFRS 4), se o justo valor dessa característica não puder ser mensurado com fiabilidade. ou
  - d) para os passivos da locação.

DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

...

- 44CC A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 29 e B11D. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

No Apêndice B, é emendado o parágrafo B11D.

**Divulgações quantitativas do risco de liquidez (parágrafo 34, alínea a), e parágrafo 39, alíneas a) e b))**

...

- B11D As quantias contratuais divulgadas nas análises de maturidades exigidas pelo parágrafo 39, alíneas a) e b), são os fluxos de caixa contratuais não descontados, como por exemplo:
- a) passivos por locação brutos (antes de deduzidos os encargos financeiros);
  - b) ...

**IFRS 9 Instrumentos Financeiros:**

O parágrafo 2.1 e o parágrafo 5.5.15 são emendados e o parágrafo 7.1.5 é aditado.

**Capítulo 2 Âmbito**

2.1. A presente norma deve ser aplicada por todas as entidades a todos os tipos de instrumentos financeiros exceto:

- a) ...
- b) os direitos e obrigações decorrentes de locações às quais se aplica a IFRS 16 *Locações*. Contudo:
  - i) as contas a receber de locações financeiras (ou seja, investimentos líquidos em locações financeiras) e as contas a receber de locações operacionais reconhecidas por um locador estão sujeitas aos requisitos de desreconhecimento e de imparidade desta norma;
  - ii) os passivos por locação reconhecidos por um locatário estão sujeitos aos requisitos em matéria de desreconhecimento previstos no parágrafo 3.3.1 desta norma; e
  - iii) os derivados que estejam embutidos em locações estão sujeitos aos requisitos aplicáveis aos derivados embutidos previstos nesta norma.
- c) ...

**Abordagem simplificada para contas a receber comerciais, ativos resultantes de contratos e contas a receber de locações**

5.5.15. Não obstante o disposto nos parágrafos 5.5.3 e 5.5.5, uma entidade deve mensurar sempre a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas durante a vida útil relativamente a:

- a) ...
- b) contas a receber de locações resultantes de transações que estejam dentro do âmbito da IFRS 16, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas durante a vida útil. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber de locações, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber de locações financeiras e operacionais.

...

**7.1 DATA DE EFICÁCIA**

...

7.1.5. A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 2.1, 5.5.15, B4.3.8, B5.5.34 e B5.5.46. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

No Apêndice B, são emendados os parágrafos B4.3.8, B5.5.34 e B5.5.46.

**Derivados embutidos (secção 4.3)**

...

B4.3.8 Nos exemplos seguintes, as características e os riscos económicos de um derivado embutido estão intimamente relacionados com as características e os riscos económicos do contrato de acolhimento. Nestes exemplos, uma entidade não contabiliza o derivado embutido separadamente do contrato de acolhimento.

- a) ...
- f) Um derivado embutido num contrato de locação de acolhimento está intimamente relacionado com o contrato de acolhimento se o derivado embutido for (i) um índice relacionado com a inflação, tal como um índice de pagamentos de locação para um índice de preços no consumidor (contanto que a locação não esteja alavancada e o índice se relacione com a inflação no próprio contexto económico da entidade), (ii) pagamentos de locação variáveis baseados em vendas relacionadas, ou (iii) pagamentos de locação variáveis baseados em taxas de juro variáveis.
- g) ...

**Perdas de crédito esperadas**

...

B5.5.34 Ao mensurar uma provisão para perdas relativas à conta a receber de uma locação, os fluxos de caixa utilizados para determinar as perdas de crédito esperadas devem ser coerentes com os fluxos de caixa utilizados na mensuração da conta a receber da locação de acordo com a IFRS 16 *Locações*.

...

**Valor temporal do dinheiro**

...

B5.5.46 As perdas de crédito esperadas resultantes de contas a receber de locações devem ser descontadas usando a mesma taxa de desconto utilizada na mensuração da conta a receber de locações de acordo com a IFRS 16.

...

**IFRS 13 Mensuração pelo Justo Valor**

O parágrafo 6 é emendado.

**ÂMBITO**

...

6. Os requisitos de mensuração e divulgação desta IFRS não se aplicam nos seguintes casos:

- a) ...
- b) transações de locação contabilizadas em conformidade com a IFRS 16 *Locações*; e
- c) ...

No Apêndice C, é aditado o parágrafo C6.

**Data de eficácia e transição**

...

C6 A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 6. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

**IFRS 15 Rébito de Contratos com Clientes**

Os parágrafos 5 e 97 são emendados.

**ÂMBITO**

5. As entidades devem aplicar esta norma a todos os contratos com clientes, à exceção dos seguintes:

- a) Contratos de locação no âmbito da IFRS 16 *Locações*;
- b) ...

**Custos para o cumprimento de um contrato**

...

97. Os custos diretamente relacionados com um contrato (ou com um contrato previsto específico) incluem qualquer um dos seguintes elementos:

- a) ...

c) Afetação de custos diretamente relativos ao contrato ou às atividades contratuais (por exemplo, custos de gestão e supervisão do contrato, seguros e depreciação de instrumentos, equipamento e ativos sob direito de uso utilizados no cumprimento do contrato);

d) ...

No apêndice B, os parágrafos B66 e B70 são emendados.

#### **Um acordo *forward* ou uma opção *call***

B66 Caso uma entidade tenha a obrigação ou o direito de recomprar o ativo (um acordo *forward* ou uma opção *call*), o cliente não obtém o controlo do ativo porque está limitado na sua capacidade para orientar o seu uso e para obter substancialmente todos os benefícios remanescentes desse ativo, embora possa deter a posse física do mesmo. Assim, a entidade deve contabilizar o contrato sob uma das seguintes formas:

a) Uma locação, em conformidade com a IFRS 16 *Locações*, se a entidade conseguir ou for obrigada a recomprar o ativo por um montante inferior ao preço de venda inicial do ativo, a não ser que o contrato faça parte de uma transação de venda e relocação. Neste último caso, a entidade deve continuar a reconhecer o ativo e deve reconhecer um passivo financeiro por qualquer retribuição recebida do cliente. Deve contabilizar o passivo financeiro em conformidade com a IFRS 9; ou

b) ...

#### **Uma opção *put***

B70 Caso uma entidade tenha a obrigação de recomprar o ativo a pedido do cliente (uma opção *put*) a um preço inferior ao preço de venda inicial do ativo, a entidade deve analisar no início do contrato se o cliente tem um incentivo económico significativo para exercer tal direito. O exercício desse direito por parte do cliente leva a que este pague efetivamente à entidade uma retribuição pelo direito de uso de um ativo especificado durante um determinado período. Por conseguinte, se o cliente tiver um incentivo económico significativo para exercer esse direito, a entidade deve contabilizar o acordo como uma locação, em conformidade com a IFRS 16, a não ser que o contrato faça parte de uma transação de venda e relocação. Neste último caso, a entidade deve continuar a reconhecer o ativo e deve reconhecer um passivo financeiro por qualquer retribuição recebida do cliente. A entidade deve contabilizar o passivo financeiro em conformidade com a IFRS 9.

...

No Apêndice C, é aditado o parágrafo C1A.

DATA DE EFICÁCIA

...

C1A A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 5, 97, B66 e B70. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

#### **IAS 1 *Apresentação de Demonstrações Financeiras***

O parágrafo 123 é emendado e o parágrafo 139Q aditado.

#### **Divulgação de políticas contabilísticas**

...

123. No processo de aplicação das políticas contabilísticas da entidade, a gerência exerce juízos de valor, para além daqueles que envolvem estimativas, suscetíveis de afetar significativamente as quantias que reconhece nas demonstrações financeiras. Por exemplo, a gerência faz juízos de valor na determinação:

a) ...

- b) do momento em que, no essencial, todos os riscos e vantagens significativos da propriedade de ativos financeiros e, no caso dos locadores, de ativos sujeitos a locações são transferidos para outras entidades; e
- c) ...

#### TRANSIÇÃO E DATA DE EFICÁCIA

...

- 139Q A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 123. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

#### IAS 2 *Inventários*

O parágrafo 12 é emendado e o parágrafo 40G aditado.

##### **Custos de conversão**

12. Os custos de conversão de inventários incluem os custos diretamente relacionados com as unidades de produção, tais como a mão de obra direta. Também incluem uma imputação sistemática de gastos gerais de produção fixos e variáveis que sejam incorridos ao converter materiais em bens acabados. Os gastos gerais de produção fixos são os custos indiretos de produção que permanecem relativamente constantes independentemente do volume de produção, tais como a depreciação e a manutenção de edifícios de fábricas, equipamentos e ativos sob direito de uso utilizados no processo de produção, e os custos de gestão e administração da fábrica. Os gastos gerais de produção variáveis são os custos indiretos de produção que variam diretamente, ou quase diretamente, com o volume de produção, tais como materiais indiretos e mão de obra indireta.

...

#### DATA DE EFICÁCIA

...

- 40G A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 12. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

#### IAS 7 *Demonstração dos Fluxos de Caixa*

Os parágrafos 17 e 44 são emendados e o parágrafo 59 é aditado.

##### **Atividades de financiamento**

17. A divulgação separada de fluxos de caixa provenientes das atividades de financiamento é importante porque é útil na predição de reivindicações futuras de fluxos de caixa pelos fornecedores de capitais à entidade. São exemplos de fluxos de caixa provenientes de atividades de financiamento:
- a) ...
  - e) pagamentos de caixa por um locatário para a redução de uma dívida pendente relacionada com uma locação.

#### TRANSAÇÕES QUE NÃO SEJAM POR CAIXA

...

44. A maior parte das atividades de financiamento e de investimento não têm um impacto direto nos fluxos correntes de caixa, se bem que afetem a estrutura do capital e do ativo da entidade. A exclusão das transações que não sejam de caixa da demonstração dos fluxos de caixa é consistente com o objetivo de uma demonstração do fluxo de caixa porque esses elementos não envolvem fluxos de caixa no período corrente. Exemplos de operações que não sejam de caixa são:
- a) a aquisição de ativos seja pela assunção de passivos diretamente relacionados, seja por meio de uma locação;
  - b) ...



## DATA DE EFICÁCIA

...

59. A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 17 e 44. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

**IAS 12 Impostos sobre o Rendimento**

O parágrafo 20 é emendado para as entidades que não tenham adotado a IFRS 9 *Instrumentos Financeiros*.

**Ativos escriturados pelo justo valor**

20. As IFRS permitem ou exigem que determinados ativos sejam escriturados pelo justo valor, ou que sejam revalorizados (ver, por exemplo, a IAS 16 *Ativos Fixos Tangíveis*, a IAS 38 *Ativos Intangíveis*, a IAS 39 *Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração*, a IAS 40 *Propriedades de Investimento* e a IFRS 16 *Locações*). Em algumas jurisdições, a revalorização ou outra reexpressão de um ativo para o justo valor afeta o lucro tributável (perda fiscal) do período corrente. Como resultado, a base tributável do ativo é ajustada e não surge qualquer diferença temporária. Noutras jurisdições, a revalorização ou reexpressão de um ativo não afeta o lucro tributável no período da revalorização ou reexpressão e, consequentemente, a base tributável do ativo não é ajustada. Contudo, a recuperação futura da quantia escriturada resultará num fluxo tributável de benefícios económicos para a entidade e a quantia que será dedutível para efeitos fiscais diferirá da quantia desses benefícios económicos. A diferença entre a quantia escriturada de um ativo revalorizado e a sua base tributável é uma diferença temporária e dá origem a um passivo ou ativo por impostos diferidos. Isto é verdade, mesmo se:
- a) ...

O parágrafo 20 é emendado para uma entidade que tenha adotado a IFRS 9 *Instrumentos Financeiros*.

**Ativos escriturados pelo justo valor**

20. As IFRS permitem ou exigem que determinados ativos sejam escriturados pelo justo valor ou que sejam revalorizados (ver, por exemplo, a IAS 16 *Ativos Fixos Tangíveis*, a IAS 38 *Ativos Intangíveis*, a IAS 40 *Propriedades de Investimento*, a IFRS 9 *Instrumentos financeiros* e a IFRS 16 *Locações*). Em algumas jurisdições, a revalorização ou outra reexpressão de um ativo para o justo valor afeta o lucro tributável (perda fiscal) do período corrente. Como resultado, a base tributável do ativo é ajustada e não surge qualquer diferença temporária. Noutras jurisdições, a revalorização ou reexpressão de um ativo não afeta o lucro tributável no período da revalorização ou reexpressão e, consequentemente, a base tributável do ativo não é ajustada. Contudo, a recuperação futura da quantia escriturada resultará num fluxo tributável de benefícios económicos para a entidade e a quantia que será dedutível para efeitos fiscais diferirá da quantia desses benefícios económicos. A diferença entre a quantia escriturada de um ativo revalorizado e a sua base tributável é uma diferença temporária e dá origem a um passivo ou ativo por impostos diferidos. Isto é verdade, mesmo se:
- a) ...

É aditado o parágrafo 98G.

## DATA DE EFICÁCIA

...

- 98G A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 20. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

**IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis**

Os parágrafos 4 e 27 são suprimidos; os parágrafos 5, 10, 44 e 68 são emendados; o parágrafo 69, com a última redação que lhe foi dada pela IFRS 15, é emendado e o parágrafo 81L é aditado.

## ÂMBITO

...

4. [Suprimido]

5. Uma entidade que use o modelo do custo para propriedades de investimento em conformidade com a IAS 40 *Propriedades de Investimento* deve usar o modelo do custo da presente norma para as propriedades de investimento de que é proprietária.

#### RECONHECIMENTO

...

10. Uma entidade avalia segundo este princípio de reconhecimento todos os custos dos seus ativos fixos tangíveis no momento em que eles sejam incorridos. Estes custos incluem custos incorridos inicialmente para adquirir ou construir um item do ativo fixo tangível e os custos incorridos posteriormente para aumentar esse ativo, substituí-lo parcialmente ou dar-lhe assistência. O custo de um item do ativo fixo tangível pode incluir custos incorridos em relação a locações de ativos que sejam utilizados para construir um item do ativo fixo tangível, aumentá-lo, substituí-lo parcialmente ou dar-lhe assistência, tais como a depreciação de ativos sob direito de uso.

#### Mensuração do custo

...

27. [Suprimido]

...

#### Depreciação

...

44. Uma entidade imputa a quantia inicialmente reconhecida com respeito a um item do ativo fixo tangível às partes significativas deste e deprecia separadamente cada uma dessas partes. Por exemplo, pode ser apropriado depreciar separadamente a estrutura e os motores de uma aeronave. De modo semelhante, se uma entidade adquirir ativos fixos tangíveis sujeitos a uma locação operacional na qual ela seja o locador, poderá ser adequado depreciar separadamente quantias refletidas no custo desse item que sejam atribuíveis a condições de locação favoráveis ou desfavoráveis relativamente às condições de mercado.

...

#### DESRECONHECIMENTO

...

68. **O ganho ou perda decorrente do desreconhecimento de um item do ativo fixo tangível deve ser incluído nos resultados quando o item for desreconhecido (a menos que a IFRS 16 *Locações* o exija de outra forma no caso de uma venda e relocação). Os ganhos não devem ser classificados como rédito.**

...

69. A alienação de um item do ativo fixo tangível pode ocorrer sob diversas formas (p. ex., por venda, por celebração de um contrato de locação financeira ou por doação). A data de alienação de um item de ativos fixos tangíveis é a data em que o destinatário obtém o controlo de tal item em conformidade com os requisitos para determinar quando uma obrigação de desempenho é satisfeita previstos na IFRS 15. A IFRS 16 aplica-se à alienação por venda e relocação.

...

#### DATA DE EFICÁCIA

...

- 81L A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, suprimiu os parágrafos 4 e 27 e emendou os parágrafos 5, 10, 44 e 68–69. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

#### IAS 21 *Os Efeitos de Alterações em Taxas de Câmbio*

O parágrafo 16 é emendado e o parágrafo 60K aditado.

#### Itens monetários

16. A característica essencial de um item monetário é um direito de receber (ou uma obrigação de entregar) um número fixo ou determinável de unidades monetárias. São exemplos disso: pensões e outros benefícios de

empregados a serem pagos em numerário; provisões que devam ser liquidadas em numerário; passivos por locação; e dividendos em numerário que sejam reconhecidos como um passivo. Da mesma forma, um contrato para receber (ou entregar) um número variável dos instrumentos de capital próprio da entidade ou uma quantidade variável de ativos dos quais o justo valor a receber (ou a entregar) equivalha a um número fixo ou determinável de unidades monetárias é um item monetário. Pelo contrário, a característica essencial de um item não monetário é a ausência de um direito de receber (ou de uma obrigação de entregar) um número fixo ou determinável de unidades monetárias. São exemplos disso: quantias pré-pagas por bens e serviços; *goodwill*; ativos intangíveis; inventários; ativos fixos tangíveis; ativos sob direito de uso; e provisões que devam ser liquidadas pela entrega de um ativo não monetário.

#### DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

...

60K A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 16. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

#### **IAS 23 Custos de Empréstimos Obtidos**

O parágrafo 6 é emendado e o parágrafo 29C aditado.

#### DEFINIÇÕES

...

6. Os custos de contração de empréstimos podem incluir:
- a) ...
  - d) juros sobre passivos de locações reconhecidos em conformidade com a IFRS 16 *Locações*; e
  - e) ...

#### DATA DE EFICÁCIA

...

29C A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 6. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

#### **IAS 32 Instrumentos Financeiros: Apresentação**

É aditado o parágrafo 97S.

#### DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

...

97S A IFRS 16 *Locações*, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos AG9 e AG10. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

No Guia de Aplicação, os parágrafos AG9 e AG10 são emendados.

#### **Ativos financeiros e passivos financeiros**

...

AG9 Uma locação cria geralmente um direito de receber por parte do locador, e uma obrigação de pagar por parte do locatário, um fluxo de pagamentos que são substancialmente os mesmos que pagamentos combinados de capital e de juros no âmbito de um acordo de empréstimo. O locador contabiliza o seu investimento na quantia a receber no âmbito de uma locação financeira e não do próprio ativo subjacente que é objeto de locação financeira. Por conseguinte, o locador considera uma locação financeira um instrumento financeiro. De acordo com a IFRS 16, um locador não reconhece o seu direito a receber pagamentos por locação no âmbito

de uma locação operacional. O locador continua a contabilizar o próprio ativo subjacente e não qualquer quantia a receber no futuro no âmbito do contrato. Por conseguinte, o locador não considera uma locação operacional um instrumento financeiro, exceto no que diz respeito a pagamentos individuais devidos atualmente e a pagar pelo locatário.

AG10 Os ativos físicos (tais como inventários e ativos fixos tangíveis), os ativos sob direito de uso e os ativos intangíveis (tais como patentes e marcas comerciais) não são ativos financeiros. O controlo de tais ativos físicos, ativos sob direito de uso e ativos intangíveis cria uma oportunidade de gerar um influxo de caixa ou outro ativo financeiro, mas não dá origem a um direito presente de receber dinheiro ou outro ativo financeiro.

...

### **IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes**

O parágrafo 5 é emendado e o parágrafo 102 aditado.

#### ÂMBITO

...

5. Quando outra norma tratar de um tipo específico de provisão, passivo contingente ou ativo contingente, as entidades aplicam essa norma em vez da presente norma. Por exemplo, certos tipos de provisões são tratados nas normas relativas a:

a) ...

c) Locações (ver a IFRS 16 *Locações*). No entanto, a presente norma é aplicável a qualquer locação que se torne onerosa antes da data de entrada em vigor da locação, tal como é definida na IFRS 16. Esta norma também se aplica às locações a curto prazo e às locações em que o ativo subjacente tenha baixo valor, contabilizadas em conformidade com o parágrafo 6 da IFRS 16, e que se tenham tornado onerosas;

d) ...

#### DATA DE EFICÁCIA

...

102. A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 5. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

### **IAS 38 Ativos Intangíveis**

Os parágrafos 3, 6 e 113 são emendados, o parágrafo 114, alterado pela IFRS 15, também é emendado e o parágrafo 130L é aditado.

#### ÂMBITO

...

3. Se outra norma prescrever a contabilização de um tipo específico de ativo intangível, as entidades aplicam essa norma em vez da presente norma. Por exemplo, esta norma não se aplica a:

a) ...

c) locações de ativos intangíveis contabilizados de acordo com a IFRS 16 *Locações*.

d) ...

6. Os direitos protegidos por um locatário ao abrigo de acordos de licenciamento de itens tais como filmes, vídeos, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor estão incluídos no âmbito da presente norma e excluídos do âmbito da IFRS 16.

...

## RETIRADAS E ALIENAÇÕES

...

113. **O ganho ou perda decorrente do desreconhecimento de um ativo intangível deve ser determinado como a diferença entre os proventos líquidos da alienação, se os houver, e a quantia escriturada desse ativo. Deve reconhecer-se nos resultados quando o ativo for desreconhecido (a menos que a IAS 16 o exija de outra forma no caso de uma venda e relocação). Os ganhos não devem ser classificados como rédito.**
114. A alienação de um ativo intangível pode ocorrer sob diversas formas (p. ex., por venda, por celebração de uma locação financeira ou por doação). A data de alienação de um ativo intangível é a data em que o destinatário obtém o controlo desse ativo em conformidade com os requisitos para determinar quando uma obrigação de desempenho é satisfeita previstos na IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes*. A IFRS 16 é aplicável à alienação por venda e relocação.

## DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E DATA DE EFICÁCIA

...

- 130L A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 3, 6, 113 e 114. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

**IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração**

O parágrafo 2 é emendado e o parágrafo 103V aditado para as entidades que não tenham adotado a IFRS 9 *Instrumentos Financeiros*. A IAS 39 não é emendada para as entidades que adotaram a IFRS 9.

## ÂMBITO

2. **Esta norma deve ser aplicada por todas as entidades a todos os tipos de instrumentos financeiros exceto:**
- a) ...
- b) **os direitos e obrigações decorrentes de locações às quais se aplica a IFRS 16 *Locações*. Contudo:**
- i) **as contas a receber de locações financeiras (ou seja, investimentos líquidos em locações financeiras) e as contas a receber de locações operacionais reconhecidas por um locador estão sujeitas às disposições relativas ao desreconhecimento e às imparidades da presente norma (ver parágrafos 15–37, 58, 59, 63–65 e parágrafos AG36–AG52 e AG84–AG93 do Apêndice A);**
- ii) **os passivos da locação reconhecidos por um locatário estão sujeitos às disposições de desreconhecimento do parágrafo 39 da presente norma; e**
- iii) ...

## DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

...

- 103V A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou os parágrafos 2 e AG33. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

No Guia de Aplicação, o parágrafo AG33 é emendado para as entidades que não tenham adotado a IFRS 9 *Instrumentos Financeiros*. O Guia de Aplicação não é emendado para as entidades que tenham adotado a IFRS 9.

## DERIVADOS EMBUTIDOS (PARÁGRAFOS 10-13)

...

- AG33 Nos exemplos seguintes, as características e os riscos económicos de um derivado embutido estão intimamente relacionados com as características e os riscos económicos do contrato de acolhimento. Nestes exemplos, uma entidade não contabiliza o derivado embutido separadamente do contrato de acolhimento.
- a) ...

- f) Um derivado embutido num contrato de locação de acolhimento está intimamente relacionado com o contrato de acolhimento se o derivado embutido for (i) um índice relacionado com a inflação, tal como um índice de pagamentos de locação para um índice de preços no consumidor (contanto que a locação não esteja alavancada e o índice se relacione com a inflação no próprio contexto económico da entidade), (ii) pagamentos de locação variáveis baseados em vendas relacionadas, ou (iii) pagamentos de locação variáveis baseados em taxas de juro variáveis.
- g) ...

#### **IAS 40 Propriedades de Investimento**

Devido às grandes alterações introduzidas na IAS 40 *Propriedades de Investimento*, o texto integral desta norma, com as alterações propostas, foi reproduzido no final do apêndice D.

#### **IAS 41 Agricultura**

O parágrafo 2 é emendado e o parágrafo 64 aditado.

##### ÂMBITO

...

2. Esta norma não se aplica:

- a) ...
- e) a ativos sob direito de uso resultantes de uma locação de terrenos relacionados com a atividade agrícola (ver a IFRS 16 *Locações*).

...

##### DATA DE EFICÁCIA E TRANSIÇÃO

...

64. A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 2. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

#### **IFRIC 1 Alterações em Passivos por Descomissionamento, Restauro e outros Semelhantes Existentes**

O parágrafo Referências é emendado.

##### REFERÊNCIAS

- IFRS 16 *Locações*
- IAS 1 *Apresentação de Demonstrações Financeiras* (tal como revista em 2007)
- ...

O parágrafo 2 é emendado e o parágrafo 9B aditado.

##### ÂMBITO

2. Esta Interpretação aplica-se às alterações na mensuração de qualquer passivo existente por descomissionamento, restauro ou outro semelhante, que seja:
- a) reconhecido como parte do custo de um item do ativo fixo tangível de acordo com a IAS 16, ou como parte do custo de um ativo sob direito de uso em conformidade com a IFRS 16; e
- b) ...

##### DATA DE EFICÁCIA

...

9B A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 2. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 16.

**IFRIC 12 Acordos de Concessão de Serviços**

O parágrafo Referências é emendado.

## REFERÊNCIAS

- ...
- IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes*
- IFRS 16 *Locações*
- ...
- ...
- ...

É aditado o parágrafo 28F.

## DATA DE EFICÁCIA

...

28F A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo AG8 e o Apêndice B. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

No apêndice A, o parágrafo AG8 é emendado.

*Apêndice A*

## ÂMBITO (PARÁGRAFO 5)

...

AG8 O concessionário pode ter o direito de utilizar as infraestruturas separáveis descritas no parágrafo AG7, alínea a), ou as instalações utilizadas para prestar os serviços desregulamentados acessórios descritos no parágrafo AG7, alínea b). Em qualquer dos casos pode existir, em termos substantivos, uma locação da entidade concedente ao concessionário; se assim for, essa locação deve ser contabilizada de acordo com a IFRS 16.

**SIC-29 Acordos de Concessão de Serviços: Divulgações**

O parágrafo Referências é emendado.

## REFERÊNCIAS

- IFRS 16 *Locações*
- ...
- ...

O parágrafo 5 é emendado.

## QUESTÃO

...

5. Determinados aspetos e divulgações relativos a alguns acordos de concessão de serviços já são objeto de Normas Internacionais de Relato Financeiro existentes (por exemplo, a IAS 16 é aplicável a aquisições de itens de ativos fixos tangíveis, a IFRS 16 às locações de ativos e a IAS 38 às aquisições de ativos intangíveis). Porém, um acordo de concessão de serviços pode envolver contratos executórios que não sejam tratados em Normas Internacionais de Relato Financeiro, a menos que os contratos sejam onerosos, caso em que a IAS 37 se aplica. Por conseguinte, esta Interpretação incide sobre as divulgações adicionais de acordos de concessão de serviços.

O parágrafo relativo à data de eficácia é emendado.

DATA DE EFICÁCIA

...

As entidades devem aplicar as emendas do parágrafo 6, alínea e), e do parágrafo 6A aos períodos anuais com início em 1 de janeiro de 2008 ou após essa data. Se uma entidade aplicar a IFRIC 12 a um período anterior, esta emenda deve ser aplicada a esse período anterior.

A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 5. As entidades devem aplicar esta emenda quando aplicarem a IFRS 16.

### **SIC-32 Ativos Intangíveis—Custos com Web Sites**

O parágrafo Referências é emendado.

REFERÊNCIAS

— ...

— IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes*

— IFRS 16 *Locações*

— ...

O parágrafo 6, alterado pela IFRS 15, é emendado.

QUESTÃO

...

6. A IAS 38 não se aplica a ativos intangíveis detidos por uma entidade para venda no decurso da atividade empresarial normal (ver a IAS 2 e a IFRS 15), nem a locações de ativos intangíveis contabilizadas de acordo com a IFRS 16. Consequentemente, esta interpretação não se aplica ao dispêndio com o desenvolvimento ou funcionamento de um *Web Site* (ou de *software* para um *Web Site*) para venda a outra entidade ou que seja contabilizado de acordo com a IFRS 16.

O parágrafo relativo à data de eficácia é emendado.

DATA DE EFICÁCIA

...

A IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes*, emitida em maio de 2014, emendou a secção «Referências» e o parágrafo 6. As entidades devem aplicar essa emenda quando aplicarem a IFRS 15.

A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, emendou o parágrafo 6. As entidades devem aplicar esta emenda quando aplicarem a IFRS 16.

### **IAS 40 Propriedades de Investimento**

Devido às grandes alterações introduzidas na IAS 40 *Propriedades de Investimento*, foi reproduzido o texto integral desta norma, emendado pela IFRS 15, com as alterações propostas.

### **Norma Internacional de Contabilidade 40**

#### ***Propriedades de Investimento***

OBJETIVO

1. O objetivo desta norma é o de prescrever o tratamento contabilístico de propriedades de investimento e respetivos requisitos de divulgação.



## ÂMBITO

2. **Esta norma deve ser aplicada no reconhecimento, mensuração e divulgação de propriedades de investimento.**
3. [Suprimido]
4. Esta norma não se aplica a:
  - a) Ativos biológicos relacionados com a atividade agrícola (ver IAS 41 *Agricultura* e IAS 16 *Ativos Fixos Tangíveis*); e
  - b) Direitos minerais e reservas minerais tais como petróleo, gás natural e recursos não regenerativos semelhantes.

## DEFINIÇÕES

5. **Os termos que se seguem são utilizados nesta norma com os significados especificados:**

***Quantia escriturada*** é a quantia pela qual um ativo é reconhecido na demonstração da posição financeira.

***Custo*** é a quantia de caixa ou seus equivalentes paga, ou o justo valor de outra retribuição dada para adquirir um ativo no momento da sua aquisição ou construção ou, quando aplicável, a quantia atribuída a esse ativo aquando do reconhecimento inicial de acordo com os requisitos específicos de outras IFRS, por exemplo, a IFRS 2 *Pagamento com Base em Acções*.

***Justo valor*** é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração. (Ver IFRS 13 *Mensuração pelo Justo Valor*).

***Propriedade de investimento*** é a propriedade (terreno ou edifício — ou parte de um edifício — ou ambos) detida (pelo proprietário ou pelo locatário como um ativo sob direito de uso) para obtenção de rendas ou para valorização do capital, ou para ambas, e não para:

- a) Uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou
- b) Venda no decurso normal da atividade empresarial.

***Propriedade ocupada pelo proprietário*** é a propriedade detida (pelo proprietário ou pelo locatário como um ativo sob direito de uso) para utilização na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para fins administrativos.

## CLASSIFICAÇÃO DE UMA PROPRIEDADE COMO PROPRIEDADE DE INVESTIMENTO OU PROPRIEDADE OCUPADA PELO PROPRIETÁRIO

6. [Suprimido]
7. As propriedades de investimento são detidas para obtenção de rendas ou para valorização do capital, ou ambas. Por isso, uma propriedade de investimento gera fluxos de caixa em grande medida independentes dos outros ativos detidos por uma entidade. Isto distingue as propriedades de investimento das propriedades ocupadas pelos proprietários. A produção ou o fornecimento de bens ou serviços (ou o uso de propriedades para fins administrativos) gera fluxos de caixa que são atribuíveis não apenas às propriedades, mas também a outros ativos usados no processo de produção ou de fornecimento. A IAS 16 aplica-se a propriedades ocupadas pelo proprietário e a IFRS 16 a propriedades ocupadas pelos proprietários e detidas por um locatário como um ativo sob direito de uso.
8. São exemplos de propriedades de investimento:
  - a) Terrenos detidos para valorização do capital a longo prazo e não para venda a curto prazo no decurso normal da atividade empresarial;

- b) Terrenos detidos para um futuro uso atualmente indeterminado (se uma entidade não tiver determinado que usará o terreno como propriedade ocupada pelo proprietário ou para venda a curto prazo no decurso normal da atividade empresarial, o terreno é considerado como detido para valorização do capital);
  - c) Um edifício que seja propriedade da entidade (ou um ativo sob direito de uso relativo a um imóvel detido pela entidade) e que seja locado no âmbito de uma ou mais locações operacionais;
  - d) Um edifício que esteja desocupado mas detido para ser locado no âmbito de uma ou mais locações operacionais;
  - e) Propriedade que esteja a ser construída ou desenvolvida para futuro uso como propriedade de investimento.
9. Seguem-se exemplos de itens que não são propriedades de investimento, estando, por isso, fora do âmbito desta norma:
- a) Propriedades destinadas à venda no decurso normal da atividade empresarial ou em vias de construção ou desenvolvimento com vista a tal venda (ver IAS 2 *Inventários*), por exemplo, propriedade adquirida exclusivamente com vista a alienação subsequente num futuro próximo ou para desenvolvimento e revenda;
  - b) [Suprimido]
  - c) Propriedade ocupada pelo proprietário (ver IAS 16 e IFRS 16), incluindo (entre outras coisas) propriedade detida para futuro uso como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade detida para futuro desenvolvimento e uso subsequente como propriedade ocupada pelo proprietário, propriedade ocupada por empregados (paguem ou não os empregados rendas a taxas de mercado) e propriedade ocupada pelo proprietário aguardando alienação;
  - d) [Suprimido]
  - e) Propriedade que seja locada a outra entidade ao abrigo de uma locação financeira.
10. Algumas propriedades compreendem uma parte que é detida para obter rendas ou para valorização de capital e uma outra parte que é detida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas. Se estas partes puderem ser vendidas separadamente (ou locadas separadamente ao abrigo de uma locação financeira), uma entidade contabiliza as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é uma propriedade de investimento se uma parte não significativa for detida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas.
11. Em alguns casos, uma entidade presta serviços de apoio aos ocupantes de uma propriedade que detenha. A entidade trata essa propriedade como propriedade de investimento se os serviços forem insignificantes em relação ao acordo como um todo. Um exemplo é quando o proprietário de um edifício de escritórios presta serviços de segurança e de manutenção aos locatários que ocupam o edifício.
12. Noutros casos, os serviços prestados são significativos. Por exemplo, se uma entidade possui e gere um hotel, os serviços prestados aos hóspedes são significativos para o acordo como um todo. Por isso, um hotel gerido pelo proprietário é uma propriedade ocupada pelo proprietário e não uma propriedade de investimento.
13. Pode ser difícil determinar se os serviços de apoio são tão significativos que uma propriedade não se qualifica como propriedade de investimento. Por exemplo, o proprietário de um hotel às vezes transfere algumas responsabilidades para terceiros no âmbito de um contrato de gestão. Os termos de tais contratos variam muito. Num extremo do espetro, a posição do proprietário pode, em substância, ser a de um investidor passivo. No outro extremo do espetro, o proprietário pode ter simplesmente externalizado funções do dia a dia, embora ficando com significativa exposição a riscos de variações nos fluxos de caixa gerados pelas operações do hotel.
14. É necessário aplicar um juízo de valor para determinar se uma propriedade pode ser qualificada como uma propriedade de investimento. Uma entidade desenvolve critérios que lhe permitam exercer esse juízo de forma coerente em conformidade com a definição de propriedade de investimento e com as orientações conexas contidas nos parágrafos 7–13. O parágrafo 75, alínea c), exige que uma entidade divulgue estes critérios quando a classificação for difícil.

- 14A É igualmente necessário aplicar um juízo de valor para determinar se a aquisição da propriedade de investimento constitui uma aquisição de um ativo, ou grupo de ativos, ou uma concentração de atividades empresariais abrangida pela IFRS 3 *Concentrações de Atividades Empresariais*. Deve ser feita referência à IFRS 3 para determinar se está em causa uma concentração de atividades empresariais. A discussão referida nos parágrafos 7–14 desta norma diz respeito à questão de saber se a propriedade é ocupada pelo proprietário ou se é uma propriedade de investimento, não visando determinar se a aquisição da propriedade representa uma concentração de atividades empresariais como definida na IFRS 3. Para determinar se uma determinada transação preenche a definição de concentração de atividades empresariais constante da IFRS 3 e inclui uma propriedade de investimento tal como é definida nesta norma será necessário aplicar separadamente ambas as normas.
15. Em alguns casos, uma entidade possui propriedade que está locada e ocupada pela sua empresa-mãe ou por uma outra subsidiária. A propriedade não se qualifica como propriedade de investimento nas demonstrações financeiras consolidadas porque, da perspectiva do grupo, está ocupada pelo proprietário. No entanto, da perspectiva da entidade que a possui, essa propriedade é propriedade de investimento se satisfizer a definição do parágrafo 5. Por conseguinte, o locador trata a propriedade como propriedade de investimento nas suas demonstrações financeiras individuais.

## RECONHECIMENTO

16. **Uma propriedade de investimento de que é proprietário deve ser reconhecida como um ativo quando, e apenas quando:**
- a) **For provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluam para a entidade; e**
  - b) **O custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente.**
17. Uma entidade avalia segundo este princípio de reconhecimento todos os seus custos da propriedade de investimento no momento em que eles sejam incorridos. Estes custos incluem custos incorridos inicialmente para adquirir uma propriedade de investimento e custos incorridos posteriormente para aumentá-la, substituí-la parcialmente ou prestar-lhe manutenção.
18. Segundo o princípio de reconhecimento enunciado no parágrafo 16, uma entidade não reconhece na quantia escriturada de uma propriedade de investimento os custos da manutenção diária dessa propriedade. Pelo contrário, estes custos são reconhecidos nos lucros ou perdas, quando incorridos. Os custos da manutenção diária são basicamente os custos da mão de obra e dos consumíveis, e podem incluir o custo de pequenas partes. A finalidade destes dispêndios é muitas vezes descrita como sendo para «reparações e manutenção» da propriedade.
19. Algumas partes de propriedades de investimento podem ter sido adquiridas por substituição. Por exemplo, as paredes interiores podem ser substituições das paredes originais. Segundo o princípio do reconhecimento, uma entidade reconhece na quantia escriturada de uma propriedade de investimento o custo da parte de substituição de uma propriedade de investimento existente no momento em que o custo seja incorrido, se os critérios de reconhecimento forem cumpridos. A quantia escriturada das partes que sejam substituídas é desconhecida de acordo com as disposições de desconhecimento desta norma.
- 19A Uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 16.

## MENSURAÇÃO AQUANDO DO RECONHECIMENTO

20. **Uma propriedade de investimento de que é proprietário deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo. Os custos de transação devem ser incluídos na mensuração inicial.**
21. O custo de uma propriedade de investimento comprada compreende o seu preço de compra e qualquer dispêndio que lhe seja diretamente atribuível. Os dispêndios diretamente atribuíveis incluem, por exemplo, as remunerações profissionais por serviços legais, impostos de transferência de propriedade e outros custos de transação.
22. [Suprimido]
23. O custo de uma propriedade de investimento não é aumentado por:
- a) Custos de arranque (a menos que sejam necessários para pôr a propriedade nas condições necessárias para ser capaz de funcionar da forma pretendida pela gerência);

- b) Perdas operacionais incorridas antes de a propriedade de investimento ter atingido o nível de ocupação previsto; ou
- c) Quantidades anormais de materiais desperdiçados, de mão de obra ou de outros recursos consumidos na construção ou no desenvolvimento da propriedade.
24. Se o pagamento de uma propriedade de investimento for diferido, o seu custo é o equivalente ao preço a dinheiro. A diferença entre esta quantia e os pagamentos totais é reconhecida como gasto de juros durante o período de crédito.
25. [Suprimido]
26. [Suprimido]
27. Uma ou mais propriedades de investimento podem ser adquiridas em troca de um ativo ou ativos não monetários, ou de uma combinação de ativos monetários e não monetários. A discussão seguinte refere-se a uma troca de um ativo não monetário por outro, mas também se aplica a todas as trocas descritas na frase anterior. O custo de tal propriedade de investimento é mensurado pelo justo valor, a menos que a) a transação de troca careça de substância comercial, ou b) nem o justo valor do ativo recebido nem o justo valor do ativo cedido sejam fiavelmente mensuráveis. O ativo adquirido é mensurado desta forma, mesmo que uma entidade não possa reconhecer imediatamente o ativo cedido. Se o ativo adquirido não for mensurado pelo justo valor, o seu custo é mensurado pela quantia escriturada do ativo cedido.
28. Uma entidade determina se uma transação de troca tem substância comercial considerando em que medida espera que os seus futuros fluxos de caixa sejam alterados em resultado da transação. Uma transação de troca tem substância comercial se:
- a) A configuração (risco, tempestividade e montante) dos fluxos de caixa do ativo recebido diferir da configuração dos fluxos de caixa do ativo transferido; ou
- b) O valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação se alterar em resultado da troca; e
- c) A diferença nas alíneas a) ou b) for significativa em relação ao justo valor dos ativos trocados.
- Para determinar se uma transação de troca tem substância comercial, o valor específico para a entidade relativo à parte das operações da entidade afetadas pela transação deve refletir os fluxos de caixa após impostos. O resultado destas análises pode ser claro sem que uma entidade tenha de efetuar cálculos detalhados.
29. O justo valor de um ativo é mensurável fiavelmente se: a) a variabilidade no conjunto de mensurações razoáveis do justo valor não for significativa para esse ativo; ou b) as probabilidades das várias estimativas no intervalo puderem ser razoavelmente avaliadas e utilizadas ao mensurar o justo valor. Se a entidade for capaz de mensurar fiavelmente o justo valor do ativo recebido ou do ativo cedido, o justo valor do ativo cedido é utilizado para mensurar o custo, a menos que o justo valor do ativo recebido seja mais evidente.
- 29A Uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso deve ser mensurada inicialmente pelo seu custo, em conformidade com a IFRS 16.

#### MENSURAÇÃO APÓS RECONHECIMENTO

##### **Política contabilística**

30. **Com a exceção indicada no parágrafo 32A, uma entidade deve escolher como sua política contabilística ou o modelo do justo valor descrito nos parágrafos 33–55 ou o modelo do custo previsto no parágrafo 56, e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades de investimento.**
31. A IAS 8 *Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros* indica que uma alteração voluntária da política contabilística apenas deve ser feita se a alteração resultar em demonstrações financeiras que facultem informação fiável e mais relevante sobre os efeitos de transações, outros acontecimentos ou

condições sobre a posição financeira da entidade, o seu desempenho financeiro ou os seus fluxos de caixa. É altamente improvável que uma mudança do modelo do justo valor para o modelo do custo venha a resultar numa apresentação mais relevante.

32. Esta norma exige que todas as entidades mensurem o justo valor das propriedades de investimento para efeitos de mensuração (se a entidade usar o modelo do justo valor) ou de divulgação (se usar o modelo do custo). As entidades são incentivadas, mas não obrigadas, a mensurar o justo valor da propriedade de investimento com base numa avaliação efetuada por um avaliador independente, que tenha uma qualificação profissional reconhecida e relevante, bem como experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento a avaliar.

**32A Uma entidade pode:**

- a) **Escolher ou o modelo do justo valor ou o modelo do custo para todas as propriedades de investimento que suportem passivos que pagam um retorno diretamente associado ao justo valor ou aos retornos de ativos especificados, incluindo essa propriedade de investimento; e**
- b) **Escolher ou o modelo do justo valor ou o modelo do custo para todas as restantes propriedades de investimento, independentemente da escolha feita na alínea a).**

- 32B Algumas seguradoras e outras entidades operam um fundo de propriedades de investimento que emite unidades nocionais, sendo umas unidades detidas por investidores em contratos associados e outras detidas pela entidade. O parágrafo 32A não permite que uma entidade mensure a propriedade detida pelo fundo em parte pelo custo e em parte pelo justo valor.

- 32C Se uma entidade escolher modelos diferentes para as duas categorias descritas no parágrafo 32A, as vendas de propriedades de investimento entre conjuntos de ativos mensurados por meio de modelos diferentes devem ser reconhecidas pelo justo valor, e a alteração cumulativa do justo valor deve ser reconhecida nos resultados. Deste modo, se a propriedade de investimento for vendida de um conjunto em que se usa o modelo do justo valor para um conjunto em que se usa o modelo do custo, o justo valor da propriedade à data da venda torna-se o seu custo considerado.

**Modelo do Justo Valor**

33. **Após o reconhecimento inicial, uma entidade que opte pelo modelo do justo valor deve mensurar todas as suas propriedades de investimento pelo justo valor, exceto nos casos descritos no parágrafo 53.**

34. [Suprimido]

35. **Um ganho ou perda proveniente de uma alteração do justo valor de propriedades de investimento deve ser reconhecido nos resultados do período em que ocorra.**

- 36–39. [Suprimido]

40. Ao mensurar o justo valor da propriedade de investimento de acordo com a IFRS 13, a entidade deve garantir que o justo valor reflete, entre outras coisas, os rendimentos das rendas de locações em curso e outros pressupostos que os participantes no mercado considerariam ao apreçar a propriedade de investimento nas condições atuais do mercado.

- 40A Quando o locatário usa o modelo do justo valor para mensurar uma propriedade de investimento que seja detida como um ativo sob direito de uso, deve mensurar esse ativo, e não a propriedade subjacente, pelo justo valor.

41. A IFRS 16 especifica a base do reconhecimento inicial do custo de uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso. O parágrafo 33 exige que a propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso seja remensurada, se necessário, pelo justo valor, se a entidade escolher o modelo do justo valor. Quando os pagamentos de locação estão conformes com as taxas

de mercado, o justo valor de uma propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso à data de aquisição, líquido de todos os pagamentos de locação esperados (incluindo os respeitantes a passivos por locação reconhecidos), deve ser igual a zero. Deste modo, a remensuração de um ativo sob direito de uso a partir do custo, em conformidade com a IFRS 16, para o justo valor, de acordo com o parágrafo 33 (tendo em conta os requisitos do parágrafo 50) não deve resultar em qualquer ganho ou perda inicial, a não ser que o justo valor seja mensurado em momentos diferentes. Isto pode acontecer quando se optar por aplicar o modelo do justo valor após o reconhecimento inicial.

42–47. [Suprimido]

48. Em casos excepcionais, há indícios claros, quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade de investimento (ou quando uma propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade de investimento na sequência de uma alteração do uso) de que a variabilidade no intervalo de mensurações razoáveis do justo valor será de tal forma elevada, e as probabilidades dos vários resultados possíveis de tal forma difíceis de avaliar, que uma mensuração única do justo valor será inútil. Isto pode indicar que o justo valor da propriedade não será mensurável com fiabilidade numa base continuada (ver parágrafo 53).

49. [Suprimido]

50. Ao determinar a quantia escriturada da propriedade de investimento segundo o modelo do justo valor, uma entidade não contabiliza duplamente ativos ou passivos que estejam reconhecidos como ativos ou passivos separados. Por exemplo:

- a) Equipamentos como elevadores ou aparelhos de ar condicionado fazem, muitas vezes, parte integrante de um edifício e estão geralmente incluídos no justo valor da propriedade de investimento, não sendo reconhecidos separadamente como ativos fixos tangíveis;
- b) Se um escritório for locado mobilado, o justo valor do escritório inclui geralmente o justo valor da mobília, porque o rendimento das rendas se relaciona com o escritório mobilado. Quando a mobília está incluída no justo valor da propriedade de investimento, uma entidade não reconhece a mobília como um ativo separado;
- c) O justo valor da propriedade de investimento exclui o rendimento da locação operacional acrescido ou pré-pago, porque a entidade reconhece-o como um passivo ou ativo separado;
- d) O justo valor da propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso reflete os fluxos de caixa esperados (incluindo os pagamentos de locação variáveis que se espera que se tornem pagáveis). Assim, se uma valorização obtida para uma propriedade for líquida de todos os pagamentos que se espera que sejam feitos, será necessário voltar a adicionar qualquer passivo por locação reconhecido, para atingir a quantia escriturada da propriedade de investimento segundo o modelo do justo valor.

51. [Suprimido]

52. Em alguns casos, uma entidade espera que o valor presente dos seus pagamentos relativos a uma propriedade de investimento (que não sejam pagamentos relativos a passivos reconhecidos) exceda o valor presente dos respetivos recebimentos de caixa. Uma entidade aplica a IAS 37 *Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes* para determinar se reconhece um passivo e, nesse caso, como mensurá-lo.

### **Incapacidade de mensurar fiavelmente o justo valor**

53. **Há uma presunção refutável de que uma entidade pode mensurar fiavelmente o justo valor de uma propriedade de investimento numa base continuada. Contudo, em casos excepcionais, há indícios claros quando uma entidade adquire pela primeira vez uma propriedade de investimento (ou quando uma propriedade existente se torna pela primeira vez propriedade de investimento na sequência de uma alteração do uso) de que o justo valor da propriedade de investimento não é fiavelmente mensurável numa base continuada. Isto ocorre quando, e apenas quando, o mercado de propriedades comparáveis**

se encontra inativo (ou seja, são poucas as transações recentes, as cotações de preços não estão atualizadas ou os preços de transação observados indicam que o vendedor foi forçado a vender) e não estão disponíveis mensurações alternativas fiáveis do justo valor (por exemplo, com base em projeções de fluxos de caixa descontados). Se uma entidade determinar que o justo valor de uma propriedade de investimento em construção não é fiavelmente mensurável, mas esperar que o justo valor da propriedade seja fiavelmente mensurável quando a construção estiver concluída, deve mensurar essa propriedade de investimento em construção pelo custo até o seu justo valor se tornar fiavelmente mensurável ou até à conclusão da construção (aplicando-se o que ocorrer primeiro). Se uma entidade determinar que o justo valor de uma propriedade de investimento (com exceção de uma propriedade de investimento em construção) não é fiavelmente mensurável numa base continuada, a entidade deve mensurar essa propriedade de investimento utilizando o modelo do custo previsto na IAS 16 para as propriedades de investimento de que é proprietária, ou em conformidade com a IFRS 16 para a propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso. O valor residual da propriedade de investimento deve ser presumido como sendo zero. A entidade deve continuar a aplicar a IAS 16 ou a IFRS 16 até à alienação da propriedade de investimento.

- 53A Quando uma entidade pode mensurar de forma fiável o justo valor de uma propriedade de investimento em construção que foi previamente mensurada pelo custo, deve mensurar essa propriedade pelo seu justo valor. Uma vez concluída a construção dessa propriedade, presume-se que o justo valor pode ser mensurado de forma fiável. Se não for esse o caso, de acordo com o parágrafo 53, a propriedade deve ser contabilizada utilizando o modelo do custo em conformidade com a IAS 16 para os ativos de que é proprietária ou com a IFRS 16 para a propriedade de investimento detida por um locatário como um ativo sob direito de uso.
- 53B A presunção de que o justo valor da propriedade de investimento em construção pode ser mensurado de forma fiável só pode ser refutada no momento do reconhecimento inicial. Uma entidade que tenha mensurado uma propriedade de investimento em construção pelo justo valor não pode concluir que o justo valor da propriedade de investimento concluída não pode ser mensurado fiavelmente.
54. Nos casos excepcionais em que uma entidade é obrigada, pela razão referida no parágrafo 53, a mensurar uma propriedade de investimento utilizando o modelo do custo em conformidade com a IAS 16 ou a IFRS 16, afere pelo justo valor todas as suas outras propriedades de investimento, incluindo as propriedades de investimento em construção. Nestes casos, embora uma entidade possa usar o modelo do custo para uma propriedade de investimento, deve continuar a contabilizar cada uma das propriedades restantes usando o modelo do justo valor.
55. Se uma entidade tiver previamente mensurado uma propriedade de investimento pelo justo valor, deve continuar a mensurar a propriedade pelo justo valor até à sua alienação (ou até que a propriedade se torne propriedade ocupada pelo proprietário ou a entidade comece a desenvolvê-la para subsequente venda no decurso normal da atividade empresarial), mesmo que transações de mercado comparáveis se tornem menos frequentes ou que os preços do mercado fiquem menos prontamente disponíveis.

#### **Modelo do Custo**

56. Após o reconhecimento inicial, uma entidade que escolha o modelo do custo deve mensurar a propriedade de investimento:
- a) Em conformidade com a IFRS 5 *Ativos Não Correntes Detidos para Venda e Unidades Operacionais Descontinuadas*, se satisfizer os critérios para ser classificada como detido para venda (ou se for incluída num grupo para alienação classificado como detido para venda);**
  - b) Em conformidade com a IFRS 16, se for detida por um locatário como um ativo sob direito de uso e não for detida para venda de acordo com a IFRS 5; e**
  - c) De acordo com os requisitos previstos na IAS 16 para o modelo do custo, em todos os outros casos.**

#### **TRANSFERÊNCIAS**

57. As transferências para, ou de, propriedades de investimento devem ser feitas quando, e apenas quando, houver uma alteração do uso, evidenciada pelo seguinte:
- a) Começo de ocupação pelo proprietário, no caso de uma transferência de propriedade de investimento para propriedade ocupada pelo proprietário;**

- b) **Começo de desenvolvimento com vista à venda, no caso de uma transferência de propriedade de investimento para inventários;**
  - c) **Fim de ocupação pelo proprietário, no caso de uma transferência de propriedade ocupada pelo proprietário para propriedade de investimento; ou**
  - d) **Entrada em vigor de uma locação operacional para outra parte, no caso de uma transferência de inventários para propriedade de investimento.**
  - e) [Suprimido]
58. O parágrafo 57, alínea b), exige que uma entidade transfira uma propriedade de propriedade de investimento para inventários quando, e apenas quando, houver uma alteração do uso, evidenciada pelo início de desenvolvimento com vista à venda. Quando uma entidade decide alienar uma propriedade de investimento sem desenvolvimento, continua a tratá-la como uma propriedade de investimento até que seja desreconhecida (eliminada da demonstração da posição financeira) e não a trata como inventário. De forma semelhante, se uma entidade começar a desenvolver de novo uma propriedade de investimento existente para um futuro uso continuado como propriedade de investimento, a propriedade continua a ser uma propriedade de investimento, não sendo reclassificada como propriedade ocupada pelo proprietário durante o novo desenvolvimento.
59. Os parágrafos 60–65 são aplicáveis aos aspetos de reconhecimento e mensuração resultantes da utilização por uma entidade do modelo do justo valor para propriedades de investimento. Quando uma entidade utiliza o modelo do custo, as transferências entre propriedades de investimento, propriedades ocupadas pelo proprietário e inventários não alteram a quantia escriturada da propriedade transferida, nem alteram o custo dessa propriedade para fins de mensuração ou divulgação.
- 60. No caso de uma transferência de propriedade de investimento escriturada pelo justo valor para propriedade ocupada pelo proprietário ou para inventários, o custo considerado da propriedade para posterior contabilização de acordo com a IAS 16, a IFRS 16 ou a IAS 2 deve ser o seu justo valor à data da alteração do uso.**
- 61. Se uma propriedade ocupada pelo proprietário se tornar uma propriedade de investimento que será escriturada pelo justo valor, uma entidade deve aplicar a IAS 16 para as propriedades de que é proprietária e a IFRS 16 para as propriedades detidas por um locatário como um ativo sob direito de uso até à data da alteração do uso. A entidade deve tratar qualquer diferença existente nessa data entre a quantia escriturada da propriedade de acordo com a IAS 16 ou a IFRS 16 e o seu justo valor da mesma forma que uma revalorização nos termos da IAS 16.**
62. Até à data em que uma propriedade ocupada pelo proprietário se torne uma propriedade de investimento escriturada pelo justo valor, uma entidade deprecia a propriedade (ou o ativo sob direito de uso) e reconhece quaisquer perdas por imparidade que tenham ocorrido. A entidade trata qualquer diferença nessa data entre a quantia escriturada da propriedade, de acordo com a IAS 16 ou a IFRS 16 e o seu justo valor da mesma forma que uma revalorização de acordo com a IAS 16. Por outras palavras:
- a) Qualquer diminuição resultante na quantia escriturada da propriedade é reconhecida nos resultados. Porém, na medida em que uma quantia seja incluída no excedente de revalorização dessa propriedade, a diminuição é reconhecida noutra rendimento integral e reduz o excedente de revalorização no capital próprio;
  - b) Qualquer aumento resultante na quantia escriturada é tratado como se segue:
    - i) na medida em que o aumento reverta uma anterior perda por imparidade dessa propriedade, o aumento é reconhecido nos resultados. A quantia reconhecida nos resultados não pode exceder a quantia necessária para repor a quantia escriturada para a quantia escriturada que teria sido determinada (líquida de depreciação) caso nenhuma perda por imparidade tivesse sido reconhecida,
    - ii) qualquer parte remanescente do aumento é reconhecida noutra rendimento integral e aumenta o excedente de revalorização no capital próprio. Na posterior alienação da propriedade de investimento, o excedente de revalorização incluído no capital próprio pode ser transferido para resultados retidos. A transferência do excedente de revalorização para os resultados retidos não é feita por via dos resultados.



- 63. No caso de uma transferência de inventários para propriedades de investimento que sejam escrituradas pelo justo valor, qualquer diferença entre o justo valor da propriedade nessa data e a sua quantia escriturada anterior deve ser reconhecida nos resultados.**
64. O tratamento de transferências de inventários para propriedades de investimento que serão escrituradas pelo justo valor é coerente com o tratamento de vendas de inventários.
- 65. Quando uma entidade concluir a construção ou o desenvolvimento de uma propriedade de investimento de construção própria que será escriturada pelo justo valor, qualquer diferença entre o justo valor da propriedade nessa data e a sua quantia escriturada anterior deve ser reconhecida nos resultados.**

## ALIENAÇÕES

- 66. Uma propriedade de investimento deve ser desreconhecida (eliminada da demonstração da posição financeira) no momento da sua alienação ou quando a propriedade de investimento for permanentemente retirada de uso e nenhuns benefícios económicos futuros forem esperados da sua alienação.**
67. A alienação de uma propriedade de investimento pode ser realizada por venda ou por celebração de uma locação financeira. A data de alienação de uma propriedade de investimento que seja vendida é a data em que o adquirente obtém o controlo da propriedade de investimento em conformidade com os requisitos para determinar quando uma obrigação de desempenho é satisfeita previstos na IFRS 15. A IFRS 16 aplica-se a uma alienação efetuada pela celebração de uma locação financeira e a uma venda e relocação.
68. Se, de acordo com o princípio de reconhecimento do parágrafo 16, uma entidade reconhecer na quantia escriturada de um ativo o custo de uma substituição de parte de uma propriedade de investimento, desreconhecerá a quantia escriturada da parte substituída. No caso das propriedades de investimento contabilizadas por meio do modelo do custo, uma parte substituída pode não ser uma parte que tenha sido depreciada separadamente. Se não for praticável que uma entidade determine a quantia escriturada da parte substituída, ela poderá usar o custo da substituição como indicação do custo da parte substituída no momento em que foi adquirida ou construída. Segundo o modelo do justo valor, o justo valor da propriedade de investimento pode já refletir o facto de que a parte a ser substituída perdeu o seu valor. Noutros casos, poderá ser difícil discernir quanto do justo valor deve ser reduzido para a parte a ser substituída. Uma alternativa à redução do justo valor para a parte substituída, quando não for prático realizar essa redução, é incluir o custo da substituição na quantia escriturada do ativo e reavaliar o justo valor, como seria exigido para adições que não envolvessem substituição.
- 69. Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento devem ser determinados como a diferença entre os proventos líquidos da alienação e a quantia escriturada do ativo, e devem ser reconhecidos nos resultados (a menos que a IFRS 16 o exija de outra forma no caso de uma venda e relocação), no período da retirada ou alienação.**
70. O montante de retribuição a incluir nos resultados, decorrente do desreconhecimento de propriedades de investimento, é determinado nos termos dos requisitos para a determinação do preço de transação constantes dos parágrafos 47–72 da IFRS 15. As alterações subsequentes à quantia estimada de retribuição incluída nos resultados devem ser contabilizadas de acordo com os requisitos para alterações no preço de transação constantes da IFRS 15.
71. Uma entidade aplica a IAS 37 ou outras normas, conforme apropriado, a quaisquer passivos que retenha após a alienação de uma propriedade de investimento.
- 72. A compensação de terceiros por propriedades de investimento que tenham sofrido imparidade, se tenham perdido ou tenham sido cedidas deve ser reconhecida nos resultados, quando a compensação se tornar recebível.**
73. Imparidades ou perdas de propriedades de investimento, reivindicações relacionadas ou pagamentos de compensação de terceiros e qualquer aquisição ou construção posterior de ativos de substituição constituem acontecimentos económicos separados, que são contabilizados separadamente como se segue:
- a) As imparidades da propriedade de investimento são reconhecidas de acordo com a IAS 36;

- b) As retiradas ou alienações da propriedade de investimento são reconhecidas de acordo com os parágrafos 66–71 desta norma;
- c) A compensação de terceiros por propriedades de investimento que tenham sofrido imparidade, se tenham perdido ou tenham sido cedidas é reconhecida nos resultados quando se tornar recebível; e
- d) O custo dos ativos restaurados, comprados ou construídos como substituições é determinado de acordo com os parágrafos 20-29 desta norma.

#### DIVULGAÇÃO

##### **Modelo do justo valor e modelo do custo**

- 74. As divulgações seguintes aplicam-se adicionalmente às que constam da IFRS 16. De acordo com a IFRS 16, o proprietário de uma propriedade de investimento fornece as divulgações dos locadores acerca das locações que tenha celebrado. Um locatário que detenha uma propriedade de investimento como um ativo sob direito de uso fornece as divulgações dos locatários conforme exigido pela IFRS 16 e as divulgações dos locadores conforme exigido pela IFRS 16 em relação a qualquer locação operacional que tenha celebrado.
- 75. **As entidades devem divulgar:**
  - a) **Se aplicam o modelo do justo valor ou o modelo do custo;**
  - b) [Suprimido]
  - c) **Quando a classificação for difícil (ver parágrafo 14), os critérios que utilizam para distinguir as propriedades de investimento das propriedades ocupadas pelo proprietário e das propriedades detidas para venda no decurso normal da atividade empresarial;**
  - d) [Suprimido]
  - e) **A medida em que o justo valor da propriedade de investimento (tal como mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras) se baseia numa valorização de um avaliador independente, que possua uma qualificação profissional reconhecida e relevante e que tenha experiência recente na localização e na categoria da propriedade de investimento que está a ser valorizada. Se não tiver havido tal valorização, esse facto deve ser divulgado;**
  - f) **As quantias reconhecidas nos resultados para:**
    - i) **rendimentos de rendas de propriedades de investimento,**
    - ii) **gastos operacionais diretos (incluindo reparações e manutenção) provenientes de propriedades de investimento que geraram rendimentos de rendas durante o período,**
    - iii) **gastos operacionais diretos (incluindo reparações e manutenção) provenientes de propriedades de investimento que não geraram rendimentos de rendas durante o período, e**
    - iv) **a alteração cumulativa do justo valor reconhecido nos resultados da venda de uma propriedade de investimento de um conjunto de ativos em que o modelo do custo é usado para um conjunto em que se usa o modelo do justo valor (ver parágrafo 32C);**
  - g) **A existência e as quantias de restrições sobre a capacidade de realização de propriedades de investimento ou a transferência de rendimentos e proventos de alienação;**
  - h) **As obrigações contratuais de comprar, construir ou desenvolver propriedades de investimento ou de efetuar reparações, manutenção ou melhorias.**

**Modelo do justo valor**

76. Além das divulgações exigidas pelo parágrafo 75, uma entidade que aplique o modelo do justo valor enunciado nos parágrafos 33–55 deve divulgar uma reconciliação entre as quantias escrituradas da propriedade de investimento no início e no fim do período, que mostre o seguinte:
- a) Adições, divulgando separadamente as adições resultantes de aquisições e as resultantes de dispêndio subsequente reconhecido na quantia escriturada de um ativo;
  - b) Adições que resultem de aquisições efetuadas por intermédio de concentrações de atividades empresariais;
  - c) Ativos classificados como detidos para venda, ou incluídos num grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com a IFRS 5, e outras alienações;
  - d) Ganhos ou perdas líquidos provenientes de ajustamentos do justo valor;
  - e) As diferenças cambiais líquidas resultantes da transposição das demonstrações financeiras para outra moeda de apresentação, e da transposição de uma unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata;
  - f) Transferências para e de inventários e propriedade ocupada pelo proprietário; e
  - g) outras alterações;
77. Quando uma valorização obtida para propriedades de investimento é ajustada significativamente para efeitos das demonstrações financeiras, por exemplo para evitar a dupla contabilização de ativos ou passivos que sejam reconhecidos como ativos e passivos separados conforme descrito no parágrafo 50, a entidade deve divulgar uma reconciliação entre a valorização obtida e a valorização ajustada incluída nas demonstrações financeiras, que mostre separadamente a quantia agregada de quaisquer passivos por locação reconhecidos que tenham sido novamente adicionados, e quaisquer outros ajustamentos significativos.
78. Nos casos excecionais referidos no parágrafo 53, quando uma entidade mensurar uma propriedade de investimento utilizando o modelo do custo previsto na IAS 16, ou em conformidade com a IFRS 16, a reconciliação exigida pelo parágrafo 76 deve divulgar as quantias relativas a essa propriedade de investimento separadamente das quantias relativas a outras propriedades de investimento. Além disso, uma entidade deve divulgar:
- a) Uma descrição da propriedade de investimento;
  - b) Uma explicação dos motivos pelos quais o justo valor não pode ser mensurado com fiabilidade;
  - c) Se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual o justo valor tem toda a probabilidade de recair; e
  - d) No momento da alienação da propriedade de investimento não escriturada pelo justo valor:
    - i) o facto de a entidade ter alienado uma propriedade de investimento não escriturada pelo justo valor,
    - ii) a quantia escriturada dessa propriedade de investimento no momento da venda, e
    - iii) a quantia de ganho ou perda reconhecida.

**Modelo do Custo**

79. Além das divulgações exigidas pelo parágrafo 75, uma entidade que aplique o modelo do custo previsto no parágrafo 56 deve divulgar:
- a) Os métodos de depreciação usados;
  - b) As vidas úteis ou as taxas de depreciação usadas;

- c) A quantia escriturada bruta e a depreciação acumulada (agregada com as perdas por imparidade acumuladas) no início e no fim do período;
- d) Uma reconciliação da quantia escriturada da propriedade de investimento no início e no fim do período, que mostre o seguinte:
  - i) adições, divulgando separadamente as adições que resultem de aquisições e as que resultem de dispêndio subsequente reconhecido como ativo,
  - ii) adições que resultem de aquisições efetuadas por intermédio de concentrações de atividades empresariais,
  - iii) ativos classificados como detidos para venda ou incluídos num grupo para alienação classificado como detido para venda de acordo com a IFRS 5 e outras alienações,
  - iv) depreciações,
  - v) a quantia de perdas por imparidade reconhecida e a quantia de perdas por imparidade revertida durante o período, de acordo com a IAS 36,
  - vi) as diferenças cambiais líquidas resultantes da transposição das demonstrações financeiras para outra moeda de apresentação, e da transposição de uma unidade operacional estrangeira para a moeda de apresentação da entidade que relata,
  - vii) transferências para e de inventários e propriedade ocupada pelo proprietário, e
  - viii) outras alterações;
- e) O justo valor da propriedade de investimento. Nos casos excepcionais descritos no parágrafo 53, quando uma entidade não possa mensurar o justo valor da propriedade de investimento com fiabilidade, deve divulgar:
  - i) Uma descrição da propriedade de investimento;
  - ii) uma explicação dos motivos pelos quais o justo valor não pode ser mensurado com fiabilidade, e
  - iii) se possível, o intervalo de estimativas dentro do qual o justo valor tem toda a probabilidade de recair.

#### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

##### Modelo do Justo Valor

80. Uma entidade que tenha anteriormente aplicado a IAS 40 (2000) e escolha pela primeira vez classificar e contabilizar alguns ou todos os interesses de propriedades elegíveis detidos no âmbito de locações operacionais como propriedades de investimento deve reconhecer o efeito dessa escolha como um ajustamento no saldo de abertura dos resultados retidos do período no qual a escolha foi inicialmente feita. Além disso:
- a) Se a entidade já tiver divulgado publicamente (nas demonstrações financeiras ou de outro modo) o justo valor desses interesses de propriedade em períodos anteriores (mensurado numa base que satisfaça a definição de justo valor da IFRS 13), a entidade é incentivada, mas não obrigada, a:
    - i) ajustar o saldo de abertura dos resultados retidos relativamente ao período mais antigo apresentado cujo justo valor foi publicamente divulgado, e
    - ii) reexpressar a informação comparativa desses períodos; e
  - b) Se a entidade não tiver já divulgado publicamente a informação descrita na alínea (a), não deve reexpressar a informação comparativa e deve divulgar esse facto.
81. Esta norma exige um tratamento diferente do exigido pela IAS 8. A IAS 8 exige que a informação comparativa seja reexpressa, a menos que essa reexpressão seja impraticável.
82. Quando uma entidade aplicar esta norma pela primeira vez, o ajustamento do saldo de abertura de resultados retidos inclui a reclassificação de qualquer quantia detida no excedente de revalorização da propriedade de investimento.

**Modelo do Custo**

83. A IAS 8 aplica-se a qualquer alteração das políticas contabilísticas efetuada quando uma entidade aplicar esta norma pela primeira vez e optar por usar o modelo do custo. O efeito da alteração das políticas contabilísticas inclui a reclassificação de qualquer quantia detida no excedente de revalorização da propriedade de investimento.
84. **Os requisitos dos parágrafos 27–29 relativos à mensuração inicial de uma propriedade de investimento adquirida numa transação de troca de ativos devem ser aplicados prospetivamente apenas a futuras transações.**

**Concentrações de atividades empresariais**

- 84A **O documento *Melhoramentos anuais das IFRS — Ciclo 2011-2013*, emitido em dezembro de 2013, acrescentou o parágrafo 14A e um título antes do parágrafo 6. Uma entidade deve aplicar essa emenda prospetivamente às aquisições de propriedades de investimento, a partir do início do primeiro período para o qual adotou a emenda. Consequentemente, a contabilização das aquisições de propriedades de investimento em períodos anteriores não deve ser ajustada. No entanto, uma entidade pode escolher aplicar a emenda a determinadas aquisições de propriedades de investimento que tenham tido lugar antes do início do primeiro período anual que ocorra à data de eficácia, ou após esta data, se, e apenas se, dispuser das informações necessárias para aplicar a emenda a essas transações anteriores.**

**IFRS 16**

- 84B **Uma entidade que aplique a IFRS 16 e as alterações correspondentes a esta norma pela primeira vez deve aplicar os requisitos de transição enunciados no apêndice C da IFRS 16 para as suas propriedades de investimento detidas como ativo sob direito de uso.**

**DATA DE EFICÁCIA**

85. As entidades devem aplicar esta norma aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2005. É aconselhável que a aplicação comece mais cedo. Se uma entidade aplicar esta norma a um período que tenha início antes de 1 de janeiro de 2005, deve divulgar esse facto.
- 85A A IAS 1 *Apresentação de Demonstrações Financeiras* (tal como revista em 2007) emendou a terminologia usada nas IFRS. Além disso, emendou o parágrafo 62. As entidades devem aplicar estas emendas aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2009. Se uma entidade aplicar a IAS 1 (revista em 2007) a um período anterior, as emendas devem ser aplicadas a esse período anterior.
- 85B Os parágrafos 8, 9, 48, 53, 54 e 57 foram emendados, o parágrafo 22 foi suprimido e os parágrafos 53A e 53B aditados com base no documento *Melhoramentos das IFRS*, emitido em maio de 2008. As entidades devem aplicar estas emendas prospetivamente aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2009. Uma entidade pode aplicar as emendas às propriedades de investimento em construção a partir de qualquer data anterior a 1 de janeiro de 2009, desde que os justos valores das propriedades de investimento em construção tenham sido mensurados nessas datas. É permitida a aplicação antecipada. Se uma entidade aplicar as emendas a um período anterior, deve divulgar esse facto e aplicar, ao mesmo tempo, as emendas aos parágrafos 5 e 81E da IAS 16 *Ativos Fixos Tangíveis*.
- 85C A IFRS 13, emitida em maio de 2011, emendou a definição de justo valor contida no parágrafo 5, emendou os parágrafos 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78–80 e 85B e suprimiu os parágrafos 36–39, 42–47, 49, 51 e 75, alínea d). As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 13.
- 85D O documento *Melhoramentos anuais das IFRS — Ciclo 2011-2013*, emitido em dezembro de 2013, acrescentou títulos antes do parágrafo 6 e após o parágrafo 84 e aditou os parágrafos 14A e 84A. As entidades devem aplicar estas emendas aos períodos anuais com início em ou após 1 de julho de 2014. É permitida a aplicação antecipada. Se uma entidade aplicar essas emendas a um período anterior, deve divulgar esse facto.
- 85E A IFRS 15 *Rédito de Contratos com Clientes*, emitida em maio de 2014, emendou os parágrafos 3, alínea b), 9, 67 e 70. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 15.

- 85F A IFRS 16, emitida em janeiro de 2016, alterou o âmbito de aplicação da IAS 40 mediante a definição de propriedade de investimento de modo a incluir tanto as propriedades de investimento de que é proprietária como as propriedades detidas por um locatário como um ativo sob direito de uso. A IFRS 16 emendou os parágrafos 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 e 78, aditou os parágrafos 19A, 29A, 40A e 84B e o título conexo e suprimiu os parágrafos 3, 6, 25, 26 e 34. As entidades devem aplicar estas emendas quando aplicarem a IFRS 16.

RETIRADA DA IAS 40 (2000)

86. A presente norma substitui a IAS 40 *Propriedades de Investimento* (emitida em 2000).
-